

TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tizzi Manuela, nell'Esecuzione Immobiliare 207/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	6
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	7
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	7
Lotto Unico.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	8
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	8
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	8
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	8
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	9
Confini	9
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	9
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	9
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	9
Consistenza	10
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	10
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	10
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	11
Cronistoria Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	11



Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	13
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	14
Dati Catastali.....	15
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	15
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	16
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	16
Stato conservativo.....	17
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	17
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	17
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	17
Parti Comuni.....	17
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	17
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	18
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	18
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	19
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	19
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	19
Stato di occupazione.....	20
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	20
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	20



Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	20
Provenienze Ventennali.....	20
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	20
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	22
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	25
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	25
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	26
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	26
Normativa urbanistica.....	26
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	26
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	27
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	27
Regolarità edilizia.....	27
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	27
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	28
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	28
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	29
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	29
Stima / Formazione lotti.....	29
Riepilogo bando d'asta.....	37
Lotto Unico.....	37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 207/2022 del R.G.E.....	39
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 94.255,35.....	39
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	41



Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	41
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	41
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra.....	41



INCARICO

All'udienza del 07/12/2022, il sottoscritto Arch. Tizzi Manuela, con studio in Via Bure Vecchia Nord, 115 - 51100 - Pistoia (PT), email archimanutizzi@gmail.com, PEC archimanu@pec.it, Tel. 339 3368544, Fax 339 3368544, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra
- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBIcato A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

Trattasi di porzione di complesso immobiliare elevato due piani fuori terra oltre interrato composto, per metà, da una unità residenziale, disposta su due piani oltre garage al piano interrato, completamente rifinita in ogni sua parte e, per l'altra metà, da due unità residenziali, disposte l'una sopra l'altra oltre due garage sottostanti al piano interrato, tutte rifinite al grezzo. La porzione in esame è costituita da una delle due unità al grezzo e precisamente l'unità ad uso residenziale posta al piano terra che, una volta completati i lavori, sarà composta da soggiorno con vano cottura e adiacente ripostiglio, disimpegno notte, camera singola, camera matrimoniale e un bagno. All'unità immobiliare risultano annesse, in proprietà esclusiva, un'area scoperta ad uso giardino, posto sul retro rispetto alla Via Gagarin, e una piccola striscia di terreno ad uso marciapiede posta sul fronte nord. La porzione in esame ha accesso dalla Via Gagarin tramite il bene di cui all'identificativo 3 e corte a comune, come da elaborato planimetrico allegato (Allegato 9, e dalla Via Francesca tramite strada privata posta sul confine sud dell'area ad uso giardino di cui se ne darà conto alla sezione " Servitù". Il complesso si trova in una zona prettamente residenziale, in località Vergine dei Pini all'interno della Via Gagarin a due passi dalla Via Francesca, la via di maggior scorrimento che collega Monsummano agli altri comuni. Il centro di Monsummano è a pochi chilometri.

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

Trattasi di altra porzione della parte al grezzo del complesso immobiliare trifamiliare sopra descritto. In particolare trattasi dell'unità immobiliare, ad uso garage pertinenziale, posta al piano interrato e precisamente la seconda a sinistra scendendo dalla rampa a comune. La porzione in esame ha accesso esclusivo dalla Via Gagarin attraverso il bene di cui all'identificativo 3, corte a comune e rampa a comune con l'unità immobiliare posta al piano primo, come da elaborato planimetrico allegato (Allegato 9).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

Trattasi di area urbana interposta tra la Via Gagarin e il complesso edilizio trifamiliare sopra descritto attraverso la quale, di fatto, è possibile l'accesso alla porzione al grezzo del complesso medesimo, della quale fanno parte i beni sopra descritte con identificativo 1 e 2. Su detta area pertanto, come sarà precisato alla sezione dedicata alle servitù, grava, di fatto, servitù di passaggio pedonale e carrabile e servitù di passaggio delle tubazioni per l'allacciamento alle utenze, in favore delle altre proprietà dell'esecutato sopra descritte, ma anche della proprietà di terzi costituita da un appartamento al piano primo e da una autorimessa al piano interrato. Ciò per effetto di quanto contenuto negli elaborati allegati ai titoli abilitativi che hanno autorizzato la costruzione del complesso. Su detta area, inoltre, gravava un manufatto ad uso garage che, nell'ambito dell'intervento di costruzione del complesso, è stato demolito e la volumetria trasferita nel complesso medesimo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra
- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

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

Si segnala la mancanza nella relazione notarile dell'atto rogato Notaio Elena Mantellassi in data 21/6/2004 Rep. 23004/3835 con il quale **** Omissis ****, in regime di comunione legale con i rispettivi coniugi, hanno acquistato il terreno catastalmente identificato dal mappale 1046 dal quale, a seguito di frazionamento, ha avuto origine il mappale 1119 successivamente inglobato nell'attuale consistenza del mappale 1116, come meglio sarà illustrato e documentato alla sezione " Cronologia catastale.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

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

Si fa riferimento a quanto sopra precisato per il bene identificato dal n. 1

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

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)

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

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)



BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

**** Omissis ****, **** Omissis ****, parti comuni, salvo se altri

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

**** Omissis ****, **** Omissis ****, parti comuni, salvo se altri

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

A nord Via Gagarin, a sud area a comune fra **** Omissis **** e ad est **** Omissis ****, salvo se altri



CONSISTENZA

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,65 mq	90,26 mq	1,00	90,26 mq	2,90 m	T
Giardino	25,00 mq	25,00 mq	0,15	3,75 mq	0,00 m	T
Eccedenza superficie giardino	98,50 mq	98,50 mq	0,05	4,93 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				98,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				98,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La misura dell'altezza dei vani abitativi è quella riscontrata in sede di sopralluogo quindi al grezzo.

Il giardino esclusivo è stato considerato al netto della porzione, profonda 6 metri, destinata a strada privata gravata da servitù di passo.

Per la valutazione della superficie commerciale del giardino esclusivo ci siamo avvalsi dei criteri indicati dal Borsino immobiliare: fino a 25mq di superficie si considera al 15%, l'eccedenza va calcolata al 5%

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	37,05 mq	42,70 mq	0,50	21,35 mq	2,35 m	S1
Totale superficie convenzionale:				21,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la valutazione della superficie commerciale dell'autorimessa mi sono avvalsa dei criteri definiti dal Borsino immobiliare.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	115,00 mq	115,00 mq	1,00	115,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				115,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Non si ritiene omogeneizzare la superficie dell'area in proprietà esclusiva dell'esecutato, in quanto, ai fini della stima di fatto risulta una area a comune in quanto interamente gravata di servitù di passo, carrabile e pedonale, e di attraversamento delle utenze in favore delle proprietà poste nella porzione al grezzo del complesso trifamiliare fra cui le residue proprietà dell'esecutato identificate dal n. 1 e 2.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/1986 al 03/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 616 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.09.50 Reddito dominicale € 4,86 Reddito agrario € 4,91
Dal 27/11/1999 al 21/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 419 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.51 Reddito dominicale € 1,47 Reddito agrario € 1,25
Dal 21/04/2004 al 21/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 1046 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.91 Reddito dominicale € 0,89 Reddito agrario € 75,00
Dal 21/06/2004 al 03/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 1046 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.91 Reddito dominicale € 89,00 Reddito agrario € 0,75

Dal 03/11/2006 al 02/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 1046 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00,00.91 Reddito dominicale € 0,89 Reddito agrario € 0,75
Dal 03/11/2006 al 02/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 616 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.09.50 Reddito dominicale € 4,86 Reddito agrario € 4,91
Dal 02/04/2007 al 24/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 1119 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.40 Reddito dominicale € 0,39 Reddito agrario € 0,33
Dal 02/04/2007 al 25/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 1116 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.04.75 Reddito dominicale € 2,43 Reddito agrario € 245,00
Dal 25/06/2007 al 24/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 1119 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.40 Reddito dominicale € 0,39 Reddito agrario € 0,33
Dal 25/06/2007 al 24/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 1116 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.04.75 Reddito dominicale € 2,43 Reddito agrario € 245,00
Dal 24/09/2010 al 24/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 1116 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.05.15
Dal 05/10/2010 al 17/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1116, Sub. 6 Categoria F3

Il titolare catastale corrisponde al titolare reale.

A completamento della cronistoria catastale si precisa quanto segue.

Al catasto terreni dal frazionamento del mappale 616 (frazionamento del 02/04/2007 Pratica n.PT0033515 in atti dal 02/04/2007 (n. 33515.1/2007) ha avuto origine il mappale 1116 che, nella consistenza originaria, risultava di mq. 475. Successivamente al mappale 1116 è stato unito, previa soppressione, il mappale 1119 di mq. 40, giusta Variazione del 24/09/2010 Pratica n. PT0103089 in atti dal 24/09/2010 presentato il 23/09/2010 (n. 103089.1/2010), raggiungendo così la sua attuale consistenza di mq. 515.

A sua volta il mappale 1119 aveva avuto origine dal frazionamento del mappale 1046 (frazionamento del

02/04/2007 Pratica n.PT0033515 in atti dal 02/04/2007 n. 33515.1/2007) che a sua volta era stato originato dal frazionamento del mappale 419 (atto del 21/04/2004 Pratica n. PT0041614 in atti dal 21/04/2004 n. 41614.1/2004).

Al catasto fabbricati il mappale 1116 sub 6, quale immobile in costruzione F3, risulta costituito con atto del 05/11/2010 Pratica n. PT0121979 in atti dal 05/11/2010 COSTITUZIONE (n. 1208.1/2010) previa presentazione al Catasto terreni di Tipo mappale n° 103089 del 24/9/2010.

Si allega:

Estratto di mappa (Allegato 8)

Visura storica al C.T. del mappale 1116 (Allegato 11)

Visura storica al C.F. del mappale 1116 sub 6 (Allegato 12)

Visura storica al C.T. del mappale 1119 (Allegato 14)

Visura storica al C.T. del mappale 1046 (Allegato 15)

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/1986 al 03/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 616 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.09.50 Reddito dominicale € 4,86 Reddito agrario € 4,91
Dal 27/11/1999 al 21/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 419 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.51 Reddito dominicale € 1,47 Reddito agrario € 1,25
Dal 21/04/2004 al 21/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 1046 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.91 Reddito dominicale € 0,89 Reddito agrario € 75,00
Dal 21/06/2004 al 03/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 1046 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.91 Reddito dominicale € 89,00 Reddito agrario € 0,75
Dal 03/11/2006 al 02/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 1046 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.91 Reddito dominicale € 0,89 Reddito agrario € 0,75
Dal 03/11/2006 al 02/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 616 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.09.50

		Reddito dominicale € 4,86 Reddito agrario € 4,91
Dal 02/04/2007 al 24/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 1119 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.40 Reddito dominicale € 0,39 Reddito agrario € 0,33
Dal 02/04/2007 al 25/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 1116 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.04.75 Reddito dominicale € 2,43 Reddito agrario € 245,00
Dal 25/06/2007 al 24/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 1119 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.40 Reddito dominicale € 0,39 Reddito agrario € 0,33
Dal 25/06/2007 al 24/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 1116 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.04.75 Reddito dominicale € 2,43 Reddito agrario € 245,00
Dal 24/09/2010 al 24/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 1116 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.05.15
Dal 05/10/2010 al 17/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1116, Sub. 4 Categoria F3

A completamento si fa riferimento alle precisazioni sopra riportate ed inoltre ad integrazione si allega la visura storica al C.F. del mappale 1116 sub 4 (Allegato 13).

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/12/1986 al 17/06/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 572 Categoria C6, Cons. 29mq. Superficie catastale , mq Rendita € 85,37 Piano T Graffato 555
Dal 17/06/1992 al 29/09/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 572, Sub. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 29mq. Superficie catastale , mq Rendita € 85,37 Piano T



		Graffato 555
Dal 29/09/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 572, Sub. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 29mq. Superficie catastale , mq Rendita € 85,37 Piano T Graffato 555
Dal 09/11/2015 al 31/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 572, Sub. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 29mq Superficie catastale ,40 mq Rendita € 85,37 Piano T Graffato 555

Il titolare catastale corrisponde al titolare reale.

A completamento della cronistoria catastale si precisa quanto segue.

La consistenza del bene al 4/12/1986 deriva da VARIAZIONE del 04/12/1986 Pratica n. 3757 in atti dal 09/01/2001 DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (n. 154B.1/1986);

L'identificazione catastale al 17/06/1992, peraltro rimasta invariata sino ad oggi, deriva da FRAZIONAMENTO del 17/06/1992 Pratica n. 3760 in atti dal 09/01/2001 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 60102C.1/1992).

Si allega:

Visura storica analitica al C.F. del mappale 572 sub 2 graffato al mappale 555 (Allegato 16)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	1116	6		F3						

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza con l'identificazione catastale trattandosi di immobile in costruzione e con l'elaborato planimetrico del mappale 1116 (Allegato 9)



BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	1116	4		F3						

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza con l'identificazione catastale, trattandosi di immobile in costruzione, e con l'elaborato planimetrico del mappale 1116 (Allegato 9).

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	572	2		C6	4	29mq	,40 mq	85,37 €	T	555

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Attualmente la rimessa, che trova ancora rappresentazione al catasto, è stata demolita in ordine a quanto prescritto nel permesso a costruire con cui è stata autorizzata la costruzione del complesso trifamiliare, del quale fanno parte i beni che precedono identificati con i numeri 1 e 2.

Si dovrà pertanto operare le necessarie variazioni catastali. In particolare dovrà essere presentato al Catasto Terreni Tipo mappale per la demolizione della rimessa e successivamente denuncia di variazione al Catasto fabbricati, con procedura Docfa, per la costituzione di area urbana F1. Si stima una spesa di euro 2000,00 oltre diritti catastali pari ad euro 200,00.

Si allega l'ultima planimetria catastale in atti (Allegato 10).



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

Il bene si trova allo stato grezzo in buone condizioni nonostante un lungo periodo di abbandono.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

Il bene si trova allo stato grezzo in buone condizioni nonostante un lungo periodo di abbandono.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

L'area risulta in cattivo stato di manutenzione come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

Come risulta dall'elaborato planimetrico del mappale 1116 la porzione al grezzo del complesso trifamiliare, gravante su detto mappale, è costituita dalle seguenti unità immobiliari aventi i seguenti subalterni, come da elenco allegato:

subalterno 6 unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano terra di proprietà dell'esecutato e oggetto della presente disamina

subalterno 7 unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano primo di proprietà di terzi

subalterno 4 unità immobiliare ad uso rimessa posta al piano interrato di proprietà dell'esecutato e oggetto della disamina che segue

subalterno 5 unità immobiliare ad uso rimessa posta al piano interrato di proprietà di terzi.

Sempre dalla lettura dell'elaborato planimetrico, si evince che risultano a comune fra le unità immobiliari sopra descritte i seguenti subalterni

-subalterno 1 quale BENE COMUNE NON CENSIBILE - rampa a comune ai sub 4 e 5

-subalterno 2 quale BENE COMUNE NON CENSIBILE- marciapiede a comune ai sub 6 e 7

-subalterno 3 quale BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORTE COMUNE a tutti i sub del mappale 1116 (6,7,4,5).

In allegato l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni (Allegato 9)

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

Si fa riferimento a quanto sopra precisato per il bene identificato dal n° 1



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

All'atto dell'acquisto da parte di **** Omissis ****, in regime di comunione legale con i rispettivi coniugi, di una striscia di terreno, catastalmente rappresentata dal mappale 1046 (Atto Notaio Mantellassi Elena del 21/6/2004) e fisicamente interposta fra il terreno sul quale sarà edificato il complesso trifamiliare, rappresentato dal mappale 1116 (derivato dal mappale 616), e la proprietà di cui al successivo identificativo 3 (mappale 572, 555), detta striscia risultava gravata da servitù di passo in favori di terzi in quanto costituiva porzione di uno stradello privato che consentiva l'accesso alle varie proprietà dalla via Francesca. Con DIA n° 430 del 2004 (Allegato 17,18,19 e 20) tale stradello, che si dipartiva dalla Via Francesca e attraversava tutte le proprietà fra le quali quella dei fratelli **** Omissis ****, è stato spostato lungo il margine sud del mappale 1116 (derivato dal mappale 616) per una profondità di circa ml. 6. Pertanto la porzione sud del mappale 1116, per una profondità di ml 6, è gravata da servitù di passo pedonale e carrabile in favore di terzi ma a sua volta consente il raggiungimento della proprietà in esame anche dalla Via Francesca sia a piedi che in macchina. Quanto sopra, però, ha come diretta conseguenza che l'accesso ai parcheggi, previsto uno per unità immobiliare e localizzato sull'area a comune identificata dal subalterno 3 del mappale 1116, come d'altra parte l'accesso alle autorimesse poste al piano interrato, possa avvenire solo dalla Via Gagarin ed esclusivamente attraverso l'area di esclusiva proprietà dell'esecutato di cui al successivo bene identificato dal n° 3 che, di fatto, risulta gravato da servitù di passo pedonale e carrabile in forza dei titoli abilitativi rilasciati per la costruzione del complesso edilizio trifamiliare.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

Dato atto di quanto già sopra precisato circa lo spostamento della strada privata a sud del mappale 1116, in questa sede preme ribadire che tale spostamento comporta che l'accesso alla rampa a comune identificata dal subalterno 1 del mappale 1116 che consente di raggiungere le autorimesse, fra le quali quella in esame, possa avvenire solo dalla Via Gagarin ed esclusivamente attraverso l'area di esclusiva proprietà dell'esecutato di cui al successivo bene identificato dal n° 3 di fatto gravata da servitù di passo carrabile, sempre in forza dei titoli abilitativi rilasciati per la costruzione del complesso edilizio trifamiliare.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

Si fa riferimento a quanto già sopra precisato in ordine allo spostamento della strada privata lungo il margine sud del mappale 1116, per sottolineare come l'area oggetto della presente disamina, di fatto, risulti gravata da servitù di passo pedonale e carrabile in favore della porzione del complesso trifamiliare ancora al grezzo in forza dei titoli abilitativi rilasciati per la costruzione del complesso medesimo (Permesso a costruire n° 25 del 2007) e come ben evidenziato nella tavola 1 allegata alla DIA n° 286 del 2010 (Allegato 22). Infatti l'accesso ai parcheggi delle due unità in costruzione, delle quali una di proprietà dell'esecutato, previsto nel permesso a costruire uno per unità immobiliare e localizzato sull'area a comune identificata dal subalterno 3 del mappale 1116 e l'accesso alla rampa identificata dal subalterno 1 del mappale 1116, che consente il raggiungimento delle due autorimesse poste nell'interrato, delle quali una di proprietà dell'esecutato, può avvenire solo dalla Via Gagarin ed esclusivamente attraverso l'area oggetto della presente disamina. Sulla medesima area, sempre in virtù del citato titolo abilitativo, grava inoltre servitù di passaggio delle tubazioni per l'allacciamento dei due appartamenti alle reti dei servizi presenti nella Via Gagarin e servitù di alloggiamento dei contatori.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

Il fabbricato trifamiliare, di cui la porzione in esame è parte, è costituito per metà da una abitazione disposta su due piani fuori terra oltre autorimessa nell'interrato, interamente completate, per l'altra metà, da due abitazioni sovrapposte poste una al piano terra (la porzione oggetto della presente disamina) ed una al piano primo oltre due autorimesse poste al piano interrato di cui una identificata dal n° 2 che segue. Le abitazioni risultano entrambe allo stato grezzo come le due autorimesse al piano interrato. Risultano completate le opere strutturali e le tramezzature interne ed esterne come previste nel titolo originario (P.C. n° 25 del 2007) e nella successiva DIA a completamento del 2010. L'ossatura portante è del tipo puntiforme a travi e pilastri in cemento armato, ai piani fuori terra, e del tipo scatolare al piano interrato. I solai sono tutti in laterocemento. Le tramezzature interne in blocchi forati di cm. 8 mentre le tramezzature esterne sono state eseguite con blocchi "Poroton", montati a filo pilastri, in quanto è prevista la realizzazione di un isolamento a cappotto in continuità a quello realizzato nella parte già rifinita come risulta dalla documentazione fotografica. Il tetto risulta completato con il montaggio del manto di copertura. Risultano inoltre montati i controtelai delle porte interne, i parapetti delle finestre e le soglie delle porte finestre in pietra naturale. Per quanto riguarda la parte impiantistica risulta iniziata solo la posa in opera dell'impianto elettrico. In particolare sono state posate le forassite, a pavimento e sottotraccia, e le scatole ma non risultano passati i fili. Dalla lettura della relazione ex legge 10, allegata alla DIA n° 286 presentata nel 2010 per il completamento delle opere, risulta che, per quanto riguarda l'impianto di climatizzazione invernale, era intenzione dei proprietari realizzare un sistema di distribuzione del vettore termico affidato ad un impianto a pannelli radianti affogati a pavimento, con sistema di termoregolazione affidato a valvole termostatiche da collettore. Per tale ragione è stata lasciata un'altezza al grezzo di ml 2.90. A riguardo si allega Tavola progettuale e relazione tecnica ex legge 10 allegata alla sopracitata DIA Allegato 27 e 28). Nessuna opera di sistemazione delle parti esterne a comune con l'unità immobiliare posta al piano primo, risulta completata. Manca infatti la rampa per l'accesso ai garage e manca la sistemazione dell'area esterna posta in adiacenza al fronte nord destinata, come da tavole progettuali allegata ai titoli abilitativi, a parcheggio. Sulla Via Gagarin sono presenti tutti gli impianti a rete, acqua potabile, energia elettrica, fognatura e gas metano, e il collegamento alle reti per entrambi gli appartamenti dovrà essere fatto attraversando l'area di proprietà esclusiva dell'esecutato di cui al successivo identificativo n° 3. Il bene in esame ha accesso, a nord dalla Via Gagarin attraverso il bene che segue, identificato dal n°3, di proprietà esclusiva dell'esecutato e corte a comune identificata dal subalterno 3 del mappale 1116, e a sud dalla strada privata che si diparte dalla Via Francesca, come già illustrato alla Sezione "Servitù" e da accesso al giardino esclusivo sul quale, a sud, è stata realizzata, per il parcheggio delle macchine, una tettoia precaria in legno e telo in pvc.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

Si fa riferimento a quanto già sopra precisato per il bene identificato con il n° 1

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

L'area risulta in parte pavimentata in porfido, posato ad opus incertum, e risulta in cattivo stato di manutenzione.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero



BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero



BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 12/03/1981 al 21/06/2004	**** Omissis ****	Compravendita terreno identificato nel F.16 dal mappale 616				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Elio di Gloria	12/03/1981	21616	7880	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria di Pescia	07/04/1981	1275	942	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Ufficio del registro di Pescia	27/03/1981	1388	224			
Dal 21/06/2004 al 03/11/2006	**** Omissis ****	Compravendita terreno identificato nel F. 16 dal mappale 1046				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Mantellassi Elena	21/06/2004	23004	3835	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Servizio di Pubblicità immobiliare di Pescia	20/07/2004	4407	2644	
		Registrazione				



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	19/07/2004	1628	
Dal 03/11/2006 al 25/06/2007	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico Ufficiale	03/11/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia	07/02/2008	633	327
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	19/02/2007	41	145
Dal 25/06/2007 al 25/06/2007	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elena Mantellassi	25/06/2007	31923	5414
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità immobiliare di Pescia	23/07/2007	5314	2615
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	19/07/2007	2296	
Dal 25/06/2007 al 17/02/2011	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mantellassi Elena	25/06/2007	31923	5414
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità immobiliare di Pescia	23/07/2007	5315	2616
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/02/2011 al 31/05/2023	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	Notaio Elena Mantellassi	17/02/2011	35354	7720
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Servizio di Pubblicità immobiliare di Pescia	23/02/2011	802	475
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del registro di Pescia	22/02/2011	544	

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.

Successivamente al pignoramento è stata depositata accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis **** trascritta in data 19/12/2022 al n° 4796 di R.P. e n° 7368 di R.G. in relazione all'atto di divisione rogato Notaio Elena Mantellassi del 25/6/2007 Rep. 31923/5414 (allegato 6)

L'atto rogato Notaio **** Omissis **** in data 17/02/2011 con il quale **** Omissis **** diviene unico proprietario dei beni oggetto di pignoramento è allegato alla presente (Allegato 3)

Si allega:

- Ispezioni ipotecarie a **** Omissis **** (Allegato 4)
- Ispezioni ipotecarie a **** Omissis **** (Allegato 5)

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/03/1981 al 21/06/2004	**** Omissis ****	Compravendita terreno identificato nel F.16 dal mappale 616			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elio di Gloria	12/03/1981	21616	7880
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	07/04/1981	1275	942
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		



		Ufficio del registro di Pescia	27/03/1981	1388	224
Dal 21/06/2004 al 03/11/2006	**** Omissis ****	Compravendita terreno identificato nel F. 16 dal mappale 1046			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mantellassi Elena	21/06/2004	23004	3835
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità immobiliare di Pescia	20/07/2004	4407	2644
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Pescia	19/07/2004	1628			
Dal 03/11/2006 al 25/06/2007	**** Omissis ****	Denuncia di successione di			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico Ufficiale	03/11/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia	07/02/2008	633	327
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Pescia	19/02/2007	41	145		
Dal 25/06/2007 al 25/06/2007	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elena Mantellassi	25/06/2007	31923	5414
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità immobiliare di Pescia	23/07/2007	5314	2615
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Pescia	19/07/2007	2296			
Dal 25/06/2007 al 17/02/2011	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Mantellassi Elena	25/06/2007	31923	5414
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità immobiliare di Pescia	23/07/2007	5315	2616
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/02/2011 al 31/05/2023	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elena Mantellassi	17/02/2011	35354	7720
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità immobiliare di Pescia	23/02/2011	802	475
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pescia	22/02/2011	544	

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.

Successivamente al pignoramento è stata depositata accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis **** trascritta in data 19/12/2022 al n° 4796 di R.P. e n° 7368 di R.G. in relazione all'atto di divisione rogato Notaio Elena Mantellassi del 25/6/2007 Rep. 31923/5414 (Allegato 6)

L'atto rogato Notaio **** Omissis **** in data 17/02/2011 con il quale **** Omissis **** diviene unico proprietario dei beni oggetto di pignoramento è allegato alla presente (Allegato 3)

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1978 al 29/09/1992	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Antonio Noto	28/02/1978	29299	1122
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	21/03/1978		714
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pescia	17/03/1978	879	219
Dal 29/09/1992 al 31/05/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Noto	29/09/1992	100445	6676
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia	14/10/1992	3916	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.

L'atto rogato Notaio **** Omissis **** in data 29/09/1992 è allegato alla presente (Allegato 2)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pesc aggiornate al 30/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pescia il 11/11/2022

Reg. gen. 6531 - Reg. part. 4223

Quota: 100%

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

Contro **** Omissis ****



BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pesc aggiornate al 30/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pescia il 11/11/2022

Reg. gen. 6531 - Reg. part. 4223

Quota: 100%

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pesc aggiornate al 30/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pescia il 11/11/2022

Reg. gen. 6531 - Reg. part. 4223

Quota: 100%

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

Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

Nel vigente strumento urbanistico "Variante n.2 al Regolamento Urbanistico approvata il 10/04/2019" l'area ove è ubicato il fabbricato in questione risulta in parte classificata come zona B "Tessuti consolidati prevalentemente residenziali (zone B1,B2, B3, B4) in particolare zona B3 "Tessuti edilizi a media-bassa densità



degli accrescimenti urbani (lineari) del capoluogo, di Cintolese e delle frazioni minori di pianura" ed in parte in "zona a verde privato" come da estratto del R.U. allegato (Allegato 29).

Nelle zone B3, normata dall'art. 54 delle N.T.A., sono ammessi tutti gli interventi nel rispetto dei seguenti parametri edilizi: UF 0,50 mq/mq (Sul/Sf) Rc 35% max H max 7,50 parametri peraltro già sfruttati nell'intervento ancora in corso.

Nelle zone a verde privato adiacenti alle zone B, normate dall'art. 71 delle N.T.A., sono ammessi i seguenti interventi:

-realizzazione di parcheggi a raso di uso privato, di pertinenza o meno di edifici esistenti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni: la superficie del parcheggio non può eccedere il 40% della superficie dell'area; la porzione residua deve essere sistemata a verde con alberature di alto fusto; deve essere assicurato il rispetto delle norme in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale.

- realizzazione di piccole serre con altezza fuori terra non superiore a ml.1,50 e superficie non superiore ai 15 mq.

- realizzazione, esclusivamente nelle aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale, di piccole attrezzature scoperte d'uso familiare o condominiale per attività sportive o ricreative (campi da gioco, minipiscine) purché compatibili con l'ambiente circostante ed a condizione che non comportino la realizzazione di volumi fuori terra; sono ammessi unicamente volumi interrati per impianti tecnologici strettamente funzionali alle attrezzature.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

Si fa riferimento a quanto già sopra precisato per il bene identificato con il n° 1

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

Si fa riferimento a quanto già precisato per il bene identificato dal n° 1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

La costruzione del fabbricato trifamiliare è stato autorizzato con Permesso a costruire n°25 del 17/4/2007 in relazione al quale in data 14/5/2010 è stata certificata il completamento dei lavori per la parte di proprietà di terzi e la fine lavori al grezzo della porzione della quale fa parte il bene in esame. Successivamente è stata presentata in data 7/12/2010 DIA protocollo 21836 (Allegato 21) per il completamento dei lavori e alcune modifiche, strutturali e non, rispetto al permesso originario come risulta dalle tavole allegate alla DIA (Allegati 22,23,24,25 e 26).

Ad oggi, in relazione ai contenuti della DIA, risultano realizzate solo le tramezzature interne e le opere strutturali ivi previste. Mancano da terminare le finiture interne ed esterne, gli impianti, ad eccezione dell'impianto elettrico parzialmente realizzato, gli infissi e le sistemazioni esterne. Si dovrà pertanto presentare una CILA a completamento per la quale si precisa, almeno per le sistemazioni esterne, dovrà essere coinvolta anche la proprietà delle altre due unità al grezzo, l'unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano primo e l'altra autorimessa posta al piano interrato, per una spesa complessiva stimata di € 1500,00 ad



appartamento oltre IVA e cos' per una spesa complessiva di € 1830,00

Esiste corrispondenza planivolumetrica fra il realizzato al grezzo e il progetto contenuto della sopra citata DIA, fatte salve lievi differenze nelle misurazioni che rientrano comunque nelle tolleranze.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

La costruzione del fabbricato trifamiliare è stato autorizzato con Permesso a costruire n°25 del 17/4/2007 in relazione al quale in data 14/5/2010 è stata certificata il completamento dei lavori per la parte di proprietà di terzi e la fine lavori al grezzo della porzione della qual fa parte il bene in esame. Successivamente è stata presentata in data 7/12/2010 DIA protocollo 21836 (Allegato 21) per il completamento dei lavori e alcune modifiche rispetto al permesso originario come risulta dalle tavole allegate (Allegati 22,23,24,25 e 26). Come sopra precisato, per il bene in esame, mancano le finiture e non risulta realizzata la rampa di accesso.

Esiste corrispondenza planivolumetrica fra il realizzato e il progetto allegato alla sopra citata DIA, fatto salvo il mancato completamento dei lavori che, come sopra precisato comporterà la presentazione di una CILA a completamento.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'autorimessa che gravava su detta area, ad oggi, risulta demolita in forza del Permesso a costruire n°25 del 17/4/2007 con il quale sono stati autorizzati i lavori di costruzione del complesso trifamiliare, del quale fanno parte le unità identificate dai numeri 1 e 2, come risulta anche dalle tavole allegate alla DIA n° 286/2010 presentata successivamente per il completamento dei lavori allegate alla presente disamina (Allegati 22,23,24,25,26,). Precedentemente l'autorimessa era stata costruita abusivamente e successivamente oggetto di domanda di condono edilizio perfezionata con il rilascio del permesso a costruire in sanatoria n° 177 del 3 luglio 1992.

Esiste corrispondenza con quanto previsto nelle tavole di progetto allegate al sopra citato permesso a costruire e successiva DIA a completamento n° 286/2010.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

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



Ad oggi, trattandosi di immobile al grezzo, non esistono oneri condominiali ma si segnala che una volta terminati i lavori dovranno comunque essere nel tempo sostenuti oneri per il mantenimento delle parti che risultano, per consuetudine o per costituzione, comuni con l'unità immobiliare che si trova al piano primo di proprietà di terzi.



BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

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

Si fa riferimento a quanto già sopra precisato per il bene identificato con il n° 1

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra

Trattasi di porzione di complesso immobiliare elevato due piani fuori terra oltre interrato composto, per metà, da una unità residenziale, disposta su due piani oltre garage al piano interrato, completamente rifinita in ogni sua parte e, per l'altra metà, da due unità residenziali, disposte l'una sopra l'altra oltre due garage sottostanti al piano interrato, tutte rifinite al grezzo. La porzione in esame è costituita da una delle due unità al grezzo e precisamente l'unità ad uso residenziale posta al piano terra che, una volta completati i lavori, sarà composta da soggiorno con vano cottura e adiacente ripostiglio, disimpegno notte, camera singola, camera matrimoniale e un bagno. All'unità immobiliare risultano annesse, in proprietà esclusiva, un'area scoperta ad uso giardino, posto sul retro rispetto alla Via Gagarin, e una piccola striscia di terreno ad uso marciapiede posta sul fronte nord. La porzione in esame ha accesso dalla Via Gagarin tramite il bene di cui all'identificativo 3 e corte a comune, come da elaborato planimetrico allegato (Allegato 9), e dalla Via Francesca tramite strada privata posta sul confine sud dell'area ad uso giardino di cui se ne darà conto alla sezione " Servitù". Il complesso si trova in una zona prettamente residenziale, in località Vergine dei Pini all'interno della Via Gagarin a due passi dalla Via Francesca, la via di maggior scorrimento che collega Monsummano agli altri comuni. Il centro di Monsummano è a pochi chilometri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1116, Sub. 6, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 80.840,91



- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra

Trattasi di altra porzione della parte al grezzo del complesso immobiliare trifamiliare sopra descritto. In particolare trattasi dell'unità immobiliare, ad uso garage pertinenziale, posta al piano interrato e precisamente la seconda a sinistra scendendo dalla rampa a comune. La porzione in esame ha accesso esclusivo dalla Via Gagarin attraverso il bene di cui all'identificativo 3, corte a comune e rampa a comune con l'unità immobiliare posta al piano primo, come da elaborato planimetrico allegato (Allegato 9).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1116, Sub. 4, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 17.444,44

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra

Trattasi di area urbana interposta tra la Via Gagarin e il complesso edilizio trifamiliare sopra descritto attraverso la quale, di fatto, è possibile l'accesso alla porzione al grezzo del complesso medesimo, della quale fanno parte i beni sopra descritte con identificativo 1 e 2. Su detta area pertanto, come sarà precisato alla sezione dedicata alle servitù, grava, di fatto, servitù di passaggio pedonale e carrabile e servitù di passaggio delle tubazioni per l'allacciamento alle utenze, in favore delle altre proprietà dell'esecutato sopra descritte, ma anche della proprietà di terzi costituita da un appartamento al piano primo e da una autorimessa al piano interrato. Ciò per effetto di quanto contenuto negli elaborati allegati ai titoli abilitativi che hanno autorizzato la costruzione del complesso. Su detta area, inoltre, gravava un manufatto ad uso garage che, nell'ambito dell'intervento di costruzione del complesso, è stato demolito e la volumetria trasferita nel complesso medesimo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 572, Sub. 2, Categoria C6, Graffato 555

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra	98,94 mq	817,07 €/mq	€ 80.840,91	100,00%	€ 80.840,91
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra	21,35 mq	817,07 €/mq	€ 17.444,44	100,00%	€ 17.444,44
Bene N° 3 - Area urbana Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra	115,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 98.285,35



Valore di stima: € 98.285,35

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese tecniche per aggiornamento della mappa catastale e presentazione docfa	2000,00	€
Diritti catastali per aggiornamento della mappa catastale e presentazione docfa	200,00	€
Spese tecniche per presentazione CILA a completamento	1830,00	€

Valore finale di stima: € 94.255,35

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

-metodologia diretta che si esplica attraverso il metodo sintetico-comparativo. In sostanza si procede confrontando prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima. Per poter adottare questo procedimento è condizione assoluta la sussistenza del seguente presupposto, proprio della stima sintetica comparative, che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare;

-metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzato in assenza di una o più condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta; è basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento.

Le caratteristiche intrinseche del bene in questione non consentono oggettivamente di utilizzare esclusivamente il procedimento sintetico comparativo, che potrà essere utilizzato solo ai fini di verifica per l'impossibilità di reperire sul mercato immobili che presentino le stesse caratteristiche essendo il complesso da stimare al grezzo.

Si procederà pertanto a valutare il più probabile valore di mercato del lotto in esame utilizzando un metodo analitico denominato "Cost Approach", senza tralasciare il confronto con il valore derivato da altri metodi. Ci avvarremo quindi del metodo sintetico comparativo per verificare la correttezza del risultato ottenuto.

Il Cost Approach è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di costruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato in base alla vetustà, e si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore, disposto ad assumersi il rischio, non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, quest'ultimo ottenuto sommando ai costi diretti di costruzione, gli oneri indiretti e l'utile dell'impresa, al netto di un eventuale deprezzamento dovuto alla vetustà dell'immobile e dovuto a circostanze contingenti.

Metodo indiretto "Cost Approach"

Stima costo di costruzione

Stimato il costo di costruzione unitario in 1185,99 €/mq, sulla base del costo medio di costruzione 2022 censito dalla banca dati ANIA-CINEAS-CRESME per il territorio di Monsummano Terme e fornito, in convenzione, per gli architetti dal Consiglio Nazionale degli architetti, otteniamo il costo complessivo dei beni in esame considerati nella dimensione reale, l'unità immobiliare ad uso residenziale, e al 50% la superficie reale lorda dell'autorimessa :

mq. 90,26+ mq. 21.35 (50% mq, 42,70)= mq. 111,29X 1185,99= € 131.988,82 costo di costruzione (C.C.) complessivo qualora l'immobile fosse stato terminato in ogni sua parte al netto degli oneri indiretti e dell'utile dell'impresa.

Per la valutazione del costo di costruzione allo stato attuale (C.C.P.) ci avvarremo della seguente tabella parametrica che rileva empiricamente, sulla base di modelli similari, l'incidenza delle singole categorie di

lavoro sul complessivo delle opere che devono essere eseguite per il completamento di un intervento edilizio a destinazione residenziale. (Studio condotto nell'ambito di un Corso di Laurea in Ingegneria dei sistemi edilizi). Nella colonna centrale sono riportate le percentuali di incidenza, nella colonna a destra le percentuali corrispondenti alle opere ad oggi realizzate, opportunamente adeguate se non completate.

TABELLA DEI COSTI PERCENTUALI D'INCIDENZA EDILIZIA RESIDENZIALE		
OPERA	PERCENTUALE D'INCIDENZA	PERCENTUALE REALIZZATA
Impianto di cantiere e scavi	1,63%	1,63
Struttura in c.a.	19,79%	19,79
Opere da lattoniere	2,34%	2,34
Vespai e massetti	4,69	4,69
Murature e tavolati	6,89	6,89
Impermeabilizzazione e isolamenti	1,74	0,74
Copertura	2,81	2,81
Intonaci interni ed esterni	5,30	
Serramenti	7,42	
Impianto idro-termo-sanitario	9,18	
Impianto elettrico	2,36	1,50
Pavimenti e rivestimenti	11,40	
Assistenze	12,08	5,00
Sistemazioni esterne	5,11	
Totale	100	45,39%

Pertanto, ad oggi, il costo di costruzione parziale (C.C.P.) relativa alle porzioni costruite dovrebbe essere € 59.909,72 (€ 131.988,82x 45,39%) al netto degli oneri indiretti e dell'utile di impresa.

Stima costi indiretti e utile dell'impresa

Al costo di costruzione parziale andranno aggiunti l'utile dell'impresa e i costi indiretti dei quali, per la valutazione allo stato attuale, alcuni saranno valutati al 50% , altri non saranno aggiunti in quanto non ancora sostenuti per lo stato di avanzamento dei lavori

COSTO DI COSTRUZIONE TOTALE C.C.	€ 131.988,82	
COSTO DI COSTRUZIONE PARZIALE C.C.P.		€ 59.909,72

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria pagati	€ 7166,36	€ 7.166,36
Contributo di costruzione pagato	€ 2150,23	€ 2150,23
Oneri professionali come da tabelle 10% su C.C.	€ 13.198,82	€ 13.198,82
Allacci 2% su C.C	€ 2639,77	
Spese generali 2% su C.C	€ 2639,77	50% € 1.319,88
Oneri finanziari stimati convenzionalmente fra il 12% e 20% (in considerazione della modestia dell'intervento si assume il valore minimo)	€ 15.838,56	50% € 7.919,28
Totale costi indiretti	€ 55.617,00	€ 31.754,54
Utile impresa 10% su C.C.P.	€ 13.198,88	€ 5.990,97
Totale	€ 68.815,80	€ 37.745,51

Stima costo del terreno edificabile

Al costo di costruzione, dobbiamo aggiungere il costo del terreno che, in un rapporto di complementarietà si stima che incida sul costo di costruzione totale, valutato al lordo degli oneri complementari, dal 10% al 30% di tale costo. Si ritiene nella fattispecie di considerare una percentuale pari al 15%, pertanto:

$$(\text{€ } 131.988,82 + \text{€ } 55.617,00) \times 15\% = \text{€ } 28.140,87$$

Deprezzamento per vetustà

Come sopra abbiamo accennato, secondo il metodo adottato, in considerazione del tempo trascorso dal completamento dei lavori senza che sia stato effettuato alcun intervento manutentivo, si dovrà calcolare il deprezzamento delle parti realizzate, sulla base delle percentuali d'incidenza delle varie componenti riunite in tre macro categorie (strutture, finiture e impianti) e in relazione alla vita utile (in anni) e agli anni di vetustà applicando il metodo del deprezzamento lineare che si avvale della seguente formula (fonte Agenzia delle entrate Direzione regionale Emilia Romagna - edificio a uffici)

$$\text{Costo deprezzato} = \text{C.C} \times (1 - \frac{t}{n})$$

C.C.= Costo di costruzione

t= tempo trascorso dall'ultimazione dei lavori

n = vita utile delle componenti edilizie

Considerato che il grezzo è terminato nel 2010 come da fine lavori allegata al Permesso a costruire n° 25 del 2007 avremo:

Tipologia	Percentuale realizzata	Incidenza	Vita utile (anni)	Vetustà (anni)	Costo deprezzato
Strutture	1,63+19,79+4.69+6,89+2,81	35,81	100	16	€ 39.702,00
Finiture	2,34+0.74	3.08	30	16	€ 1.903,00
Impianti	1.50+5.00	6.50	20	16	€ 1.715,85
TOTALE C.C.P deprezzato					€ 43.320,65

Stima del lotto così come si presenta all'attualità

Preso atto di quanto sopra, il costo di costruzione deprezzato del lotto, così come si presenta all'attualità, al lordo dei costi indiretti, dell'utile dell'impresa e del costo del terreno, risulta:

€ 37.745,51+€ 43.320,65+28.140,87 = € 109.207,03

A questo punto si ritiene necessario operare un deprezzamento in ragione delle contingenze dovute alla particolare situazione in cui l'eventuale acquirente si troverà ad operare. Il completamento dei lavori infatti è fortemente condizionato dalla disponibilità del proprietario della residua porzione al grezzo, almeno per le sistemazioni esterne, inoltre non è possibile escludere la presenza di vizi occulti.

Complessivamente, si considera un abbattimento finale pari al 10% del valore dell'immobile.

Pertanto:

€ 109.207,03x0.90 = € 98.285,35

per un costo unitari a metro quadrato pari a € 98.285,35/120,29= € 817.07/mq

Nel valore così determinato si considera compresa anche l'area prospiciente Via Gagarin gravata da servitù di passo pedonale e carrabile e passaggio tubazioni per allacciamenti.

Metodo diretto "Sintetico comparativo"

A questo punto al fine di verificare la correttezza dei dati come sopra individuati, utilizziamo il metodo diretto cosiddetto sintetico comparativo che si esplica attraverso il confronto con i prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima. Per la valutazione di un prezzo medio unitario applicato sul libero mercato ci siamo avvalsi delle proposte rintracciate sui siti dei maggiori operatori dei settori. Non abbiamo consultato le banche dati ufficiali (OMI e Borsino Immobiliare) in quanto non si riferiscono ad immobili di nuova costruzione.

Mediando i valori unitari rintracciati di cui alle allegate proposte immobiliari (Allegati 30,31 e 32) abbiamo ottenuto €/mq 1950 ((€ 2041+€ 1883+€ 1928)/3) che applicata alla superficie commerciale determina un valore al finito pari ad € 234.645,69 ((mq 98,94+21,35)x € 1950).

Considerato che, secondo il metodo sopra applicato, "Cost Approach", il costo di costruzione dell'immobile finito al lordo degli oneri indiretti, utile dell'impresa e del costo del terreno risulta:

€ 131.988,82+€ 68.815,80+ € 28.140,87 = € 228.945,49

si ritiene il calcolo effettuato corretto.

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 12/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tizzi Manuela

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Raccomandata inizio operazioni peritali
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di compravendita rogato Notaio Antonio Noto in data 29/9/1992
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Atto di divisione e donazione rogato Notaio Elena Mantellassi in data 17/2/2011

- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezione ipotecaria per nominativo) (Aggiornamento al 14/03/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezione ipotecaria per nominativo (Aggiornamento al 31/05/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Nota di trascrizione dell'accettazione di eredità del 19/12/2022
- ✓ N° 7 Foto (Aggiornamento al 27/04/2023)
- ✓ N° 8 Estratti di mappa - catastale Foglio 16 mappale 1116 (Aggiornamento al 31/05/2023)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni del mappale 1116 (Aggiornamento al 14/03/2023)
- ✓ N° 10 Planimetrie catastali - mappale 572 sub 2 graffato 555 (Aggiornamento al 06/06/2023)
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - storica C.T. mappale 1116 (Aggiornamento al 24/01/2023)
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - storica C.F. mappale 1116 sub 6 (Aggiornamento al 31/05/2023)
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - storica C.F. mappale 1116 sub 4 (Aggiornamento al 31/05/2023)
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - storica C.T. mappale 1119 (Aggiornamento al 14/03/2023)
- ✓ N° 15 Visure e schede catastali - storica C.T. mappale 1046 (Aggiornamento al 31/05/2023)
- ✓ N° 16 Altri allegati - storica C.F. mappale 572 sub 2 graffato 555 (Aggiornamento al 31/05/2023)
- ✓ N° 17 Altri allegati - DIA n° 430 del 6/11/2004
- ✓ N° 18 Tavola del progetto - n° 1 allegata alla DIA 430/2004
- ✓ N° 19 Tavola del progetto - n° 2 allegata alla DIA 430/2004
- ✓ N° 20 Altri allegati - relazione tecnica allegata alla DIA 430/2004
- ✓ N° 21 Altri allegati - DIA n:286 del 7/12/2010
- ✓ N° 22 Tavola del progetto - n° 1 allegata alla DIA 286/2010
- ✓ N° 23 Tavola del progetto - n° 2 allegata alla DIA 286/2010
- ✓ N° 24 Planimetrie catastali - n° 3 allegata alla DIA 286/2010
- ✓ N° 25 Tavola del progetto - n° 4 allegata alla DIA 286/2010
- ✓ N° 26 Tavola del progetto - n° 6 allegata alla DIA 286/2010
- ✓ N° 27 Tavola del progetto - Tavola legge 10 allegata alla DIA 286/2010
- ✓ N° 28 Altri allegati - Relazione legge 10 allegata alla DIA 286/2010
- ✓ N° 29 Estratti di mappa - del Regolamento Urbanistico vigente
- ✓ N° 30 Altri allegati - Proposta immobiliare € 2041/mq
- ✓ N° 31 Altri allegati - Proposta immobiliare € 1883/mq



✓ N° 32 Altri allegati - Proposta immobiliare € 1928/mq.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra
Trattasi di porzione di complesso immobiliare elevato due piani fuori terra oltre interrato composto, per metà, da una unità residenziale, disposta su due piani oltre garage al piano interrato, completamente rifinita in ogni sua parte e, per l'altra metà, da due unità residenziali, disposte l'una sopra l'altra oltre due garage sottostanti al piano interrato, tutte rifinite al grezzo. La porzione in esame è costituita da una delle due unità al grezzo e precisamente l'unità ad uso residenziale posta al piano terra che, una volta completati i lavori, sarà composta da soggiorno con vano cottura e adiacente ripostiglio, disimpegno notte, camera singola, camera matrimoniale e un bagno. All'unità immobiliare risultano annesse, in proprietà esclusiva, un'area scoperta ad uso giardino, posto sul retro rispetto alla Via Gagarin, e una piccola striscia di terreno ad uso marciapiede posta sul fronte nord. La porzione in esame ha accesso dalla Via Gagarin tramite il bene di cui all'identificativo 3 e corte a comune, come da elaborato planimetrico allegato (Allegato 9, e dalla Via Francesca tramite strada privata posta sul confine sud dell'area ad uso giardino di cui se ne darà conto alla sezione " Servitù". Il complesso si trova in una zona prettamente residenziale, in località Vergine dei Pini all'interno della Via Gagarin a due passi dalla Via Francesca, la via di maggior scorrimento che collega Monsummano agli altri comuni. Il centro di Monsummano è a pochi chilometri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1116, Sub. 6, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel vigente strumento urbanistico "Variante n.2 al Regolamento Urbanistico approvata il 10/04/2019" l'area ove è ubicato il fabbricato in questione risulta in parte classificata come zona B "Tessuti consolidati prevalentemente residenziali (zone B1,B2, B3, B4) in particolare zona B3 "Tessuti edilizi a media-bassa densità degli accrescimenti urbani (lineari) del capoluogo, di Cintolese e delle frazioni minori di pianura" ed in parte in " zona a verde privato" come da estratto del R.U. allegato (Allegato 29). Nelle zone B3, normata dall'art. 54 delle N.T.A., sono ammessi tutti gli interventi nel rispetto dei seguenti parametri edilizi: UF 0,50 mq/mq (Sul/Sf)Rc 35% max H max 7,50 parametri peraltro già sfruttati nell'intervento ancora in corso. Nelle zone a verde privato adiacenti alle zone B, normate dall'art. 71 delle N.T.A., sono ammessi i seguenti interventi: -realizzazione di parcheggi a raso di uso privato, di pertinenza o meno di edifici esistenti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni: la superficie del parcheggio non può eccedere il 40% della superficie dell'area; la porzione residua deve essere sistemata a verde con alberature di alto fusto; deve essere assicurato il rispetto delle norme in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale. - realizzazione di piccole serre con altezza fuori terra non superiore a ml.1,50 e superficie non superiore ai 15 mq. - realizzazione, esclusivamente nelle aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale, di piccole attrezzature scoperte d'uso familiare o condominiale per attività sportive o ricreative (campi da gioco, minipiscine) purché compatibili con l'ambiente circostante ed a condizione che non comportino la realizzazione di volumi fuori terra; sono ammessi unicamente volumi interrati per impianti tecnologici strettamente funzionali alle attrezzature.
- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra
Trattasi di altra porzione della parte al grezzo del complesso immobiliare trifamiliare sopra descritto. In particolare trattasi dell'unità immobiliare, ad uso garage pertinenziale, posta al piano interrato e precisamente la seconda a sinistra scendendo dalla rampa a comune. La porzione in esame ha accesso esclusivo dalla Via Gagarin attraverso il bene di cui all'identificativo 3, corte a comune e rampa a comune con l'unità immobiliare posta al piano primo, come da elaborato planimetrico allegato (



Allegato 9).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1116, Sub. 4, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si fa riferimento a quanto già sopra precisato per il bene identificato con il n° 1

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra
Trattasi di area urbana interposta tra la Via Gagarin e il complesso edilizio trifamiliare sopra descritto attraverso la quale, di fatto, è possibile l'accesso alla porzione al grezzo del complesso medesimo, della quale fanno parte i beni sopra descritte con identificativo 1 e 2. Su detta area pertanto, come sarà precisato alla sezione dedicata alle servitù, grava, di fatto, servitù di passaggio pedonale e carrabile e servitù di passaggio delle tubazioni per l'allacciamento alle utenze, in favore delle altre proprietà dell'esecutato sopra descritte, ma anche della proprietà di terzi costituita da un appartamento al piano primo e da una autorimessa al piano interrato. Ciò per effetto di quanto contenuto negli elaborati allegati ai titoli abilitativi che hanno autorizzato la costruzione del complesso. Su detta area, inoltre, gravava un manufatto ad uso garage che, nell'ambito dell'intervento di costruzione del complesso, è stato demolito e la volumetria trasferita nel complesso medesimo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 572, Sub. 2, Categoria C6, Graffato 555
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si fa riferimento a quanto già precisato per il bene identificato dal n° 1

Prezzo base d'asta: € 94.255,35

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 207/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 94.255,35

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1116, Sub. 6, Categoria F3	Superficie	98,94 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova allo stato grezzo in buone condizioni nonostante un lungo periodo di abbandono.		
Descrizione:	Trattasi di porzione di complesso immobiliare elevato due piani fuori terra oltre interrato composto, per metà, da una unità residenziale, disposta su due piani oltre garage al piano interrato, completamente rifinita in ogni sua parte e, per l'altra metà, da due unità residenziali, disposte l'una sopra l'altra oltre due garage sottostanti al piano interrato, tutte rifinite al grezzo. La porzione in esame è costituita da una delle due unità al grezzo e precisamente l'unità ad uso residenziale posta al piano terra che, una volta completati i lavori, sarà composta da soggiorno con vano cottura e adiacente ripostiglio, disimpegno notte, camera singola, camera matrimoniale e un bagno. All'unità immobiliare risultano annesse, in proprietà esclusiva, un'area scoperta ad uso giardino, posto sul retro rispetto alla Via Gagarin, e una piccola striscia di terreno ad uso marciapiede posta sul fronte nord. La porzione in esame ha accesso dalla Via Gagarin tramite il bene di cui all'identificativo 3 e corte a comune, come da elaborato planimetrico allegato (Allegato 9, e dalla Via Francesca tramite strada privata posta sul confine sud dell'area ad uso giardino di cui se ne darà conto alla sezione " Servitù". Il complesso si trova in una zona prettamente residenziale, in località Vergine dei Pini all'interno della Via Gagarin a due passi dalla Via Francesca, la via di maggior scorrimento che collega Monsummano agli altri comuni. Il centro di Monsummano è a pochi chilometri.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1116, Sub. 4, Categoria F3	Superficie	21,35 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova allo stato grezzo in buone condizioni nonostante un lungo periodo di abbandono.		
Descrizione:	Trattasi di altra porzione della parte al grezzo del complesso immobiliare trifamiliare sopra descritto. In particolare trattasi dell'unità immobiliare, ad uso garage pertinenziale, posta al piano interrato e precisamente la seconda a sinistra scendendo dalla rampa a comune. La porzione in esame ha accesso esclusivo dalla Via Gagarin attraverso il bene di cui all'identificativo 3, corte a comune e rampa a comune con l'unità immobiliare posta al piano primo, come da elaborato planimetrico allegato (Allegato 9).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		



ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 3 - Area urbana			
Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - Via Gagarin, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 572, Sub. 2, Categoria C6, Graffato 555	Superficie	115,00 mq
Stato conservativo:	L'area risulta in cattivo stato di manutenzione come si evince dalla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	<p>Trattasi di area urbana interposta tra la Via Gagarin e il complesso edilizio trifamiliare sopra descritto attraverso la quale, di fatto, è possibile l'accesso alla porzione al grezzo del complesso medesimo, della quale fanno parte i beni sopra descritte con identificativo 1 e 2. Su detta area pertanto, come sarà precisato alla sezione dedicata alle servitù, grava, di fatto, servitù di passaggio pedonale e carrabile e servitù di passaggio delle tubazioni per l'allacciamento alle utenze, in favore delle altre proprietà dell'esecutato sopra descritte, ma anche della proprietà di terzi costituita da un appartamento al piano primo e da una autorimessa al piano interrato. Ciò per effetto di quanto contenuto negli elaborati allegati ai titoli abilitativi che hanno autorizzato la costruzione del complesso. Su detta area, inoltre, gravava un manufatto ad uso garage che, nell'ambito dell'intervento di costruzione del complesso, è stato demolito e la volumetria trasferita nel complesso medesimo.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescia il 11/11/2022
Reg. gen. 6531 - Reg. part. 4223
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescia il 11/11/2022
Reg. gen. 6531 - Reg. part. 4223
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GAGARIN, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescia il 11/11/2022
Reg. gen. 6531 - Reg. part. 4223
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

