

# TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bottai Alessio Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare 240/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	4
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia .....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 240/2024 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

In data 15/05/2025, il sottoscritto Geom. Bottai Alessio Emanuele, con studio in Corso Gramsci, 174 - 51100 - Pistoia (PT), email geomalessiobottai@libero.it, PEC alessioemanuele.bottai@geopec.it, Fax 0573 1725278, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via B Giovannelli 107 int 2

Appartamento ad uso civile abitazione, posto al Piano primo e composto da n°2 camere, n°2 bagni, cucina, soggiorno, n°2 ripostigli, e n°2 disimpegni.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via B Giovannelli 107 int 2

### TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Vedi allegato 12 estratto di matrimonio rilasciato da comune di Monsummano T.  
Vedi allegato 13 stato di famiglia.

## CONFINI

Parti condominiali su piu lati, via B. Giovannelli, salvo se altri

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,00 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>90,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>90,00 mq</b>		

Le superfici nette sono state desunte dal rilievo sul posto, per quanto riguarda le superfici lorde sono state considerate circa nell'ordine del 10% come maggiorazione delle superfici nette

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/05/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 54, Sub. 3 Categoria A3
Dal 30/05/2002 al 30/01/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 54, Sub. 3 Categoria A3
Dal 30/01/2003 al 15/01/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 54, Sub. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,5 vani Rendita € 288,70

vedi visura storica allegato 6

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	54	3		A3	6	6,5 vani	113 mq	335,7 €		

vedi visura catastale allegato 6

Vedi planimetria catastale allegato 5, per la quale si ritiene non sia necessaria una nuova presentazione in quanto pressochè coincidente con lo stato dei luoghi

### STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare all'interno del più ampio fabbricato condominiale, si presenta in buono stato di manutenzione, senza problematiche visibili, sia alle parti strutturali, che alle finiture, pavimenti, rivestimenti, intonaci, impianti e infissi.

### PARTI COMUNI

Dalle verifiche catastali per comprendere al meglio le parti condominiali, si rileva l'assenza di elaborato planimetrico (vedi allegato 3);

Dalla lettura dell'atto di acquisto (vedi allegato 1) si evince la sussistenza di vano scala interno condominiale, di collegamento ai vari piani del fabbricato, non si evince la sussistenza pertanto di altre parti o zone a comune del complesso condominiale, fermo restando quanto previsto dall'art. 1117 del codice civile

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla verifica delle iscrizioni sull'immobile non si individuano particolari servitù trascritte;

Dalla lettura dell'atto di provenienza del 2023 (vedi allegato 1) si evince quanto segue:

"al riguardo la parte venditrice riserva, per se e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, il diritto di porre in essere, non solo sulle parti condominiali ma anche sull'immobile oggetto del presente atto, tutte quelle opere edilizie che si renderanno necessarie per l'esecuzione della ristrutturazione e che potranno comportare anche la costituzione di servitù passive di vedute, anche laterali ed a distanze inferiori a quelle legali, a carico di detto immobile; in particolare la parte venditrice si riserva, senza che la specificazione possa derogare alla generalità, di installare tubazioni di scafrico, di adduzione, di ventilazione, di aspirazione, canne fumarie, impianti elettrici e simili, anche a distanze inferiori a quelle legali; il tutto a completa cura e spese della parte venditrice medesima o suoi aventi causa e con l'obbligo della rimessa in pristino"

Articolo 5

"la vendita è fatta ed accettata a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui quanto compravenduto attualmente si trova con tutte le accessioni, adiacenze, dipendenze e pertinenze, usi, diritti ed obblighi, servitù attive e passive, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla Parte venditrice".

Il tutto come meglio specificato all'interno dell'atto di provenienza (allegato 1)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato nel suo complessivo si sviluppa su due piani fuori terra, non sussistono di fatto piani interrati. L'appartamento oggetto di perizia, risulta di recenti finiture, ai fini dei pavimenti in gress, e rivestimenti della cucina e bagni.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno;

Gli impianti elettrici, idrotermosanitari risultano autonomi, del tipo sottotraccia;

Non sono presenti resedi, cantine o vani accessori al fabbricato.

I soffitti dell'appartamento risultano intonacati, con un'altezza variabile secondo i vari vani da 2,80 metri a 2,90 eccezion fatta di 1 ripostiglio con altezza inferiore a 1,80 metri.

Non è presente posto auto esterno.

Le murature esterne perimetrali al fabbricato si presume (in quanto intonacate) che siano in muratura portante o mattoni vista l'epoca di costruzione.

In complessivo l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione (vedi documentazione fotografica allegato 14)

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato dagli esecutati durante il sopralluogo.

Da interrogazione effettuata all'agenzia delle entrate in merito ad eventuale sussistenza di contratti di affitto in essere, la medesima, precisa che non risultano contratti registrati (vedi allegato 11)

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/01/2003	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio raffaele lenzi	30/01/2003	36793	18727
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ufficio del registro di pescia	30/01/2003	735	463
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

vedi contratto allegato 1

vedi visura immobile allegato 7

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di pescia aggiornate al 15/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 05/02/2003  
Reg. gen. 739 - Reg. part. 170  
Importo: € 258.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: vedi nota allegato 8
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a pescia il 27/01/2023  
Reg. gen. 510 - Reg. part. 55  
Importo: € 258.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: vedi nota allegato 9

#### Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a pescia il 07/01/2025  
Reg. gen. 24 - Reg. part. 16  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: vedi nota allegato 10

vedi visura elenco note allegato 7

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla ricerca delle pratiche presenti presso gli uffici comunali e la lettura dell'atto di provenienza, sono stati individuati i seguenti precedenti edilizi riguardanti l'immobile oggetto di esecuzione:

Fabbricato edificato in data anteriore al 01/09/1967

Licenza edilizia n°50 del 1984;

P.E. 403/94 concessione edilizia a sanatoria n°55 del 25 marzo 2002;

DIA n°184 del 2004;

Agibilità n°43 del 2004;

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

Dalla verifica dell'ultimo titolo abilitativo, con quanto presente presso l'immobile non si rilevano particolari divergenze, grafiche, l'immobile risulta essere coincidente a quanto presente nei pubblici uffici.

Le misurazioni divergono essenzialmente nelle misure rientranti nelle tolleranze delle varie normative (salva casa, e legge regionale toscana edilizia), si accerta una divergenza di altezza nel bagno secondario, (presumibilmente eseguito scalino per passaggio tubazioni)

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non sussiste la presenza di un amministratore di condominio, e pertanto un condominio di fatto costituito. Sono presenti parti a comune in relazione alla tipologia dell'immobile e presenza di altri appartamenti al suo interno (vedi elenco subalterni allegato 4), pertanto le parti a comune sia dell'ingresso, sia come da codice civile (es. copertura, murature portanti, fondazioni ecc...) risultano a comune, in quota millesimale

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via B Giovannelli 107 int 2  
Appartamento ad uso civile abitazione, posto al Piano primo e composto da n°2 camere, n°2 bagni, cucina, soggiorno, n°2 ripostigli, e n°2 disimpegni.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 54, Sub. 3, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 90.000,00  
Per quanto riguarda la stima, il sottoscritto ha effettuato sia un indagine di mercato su agenzie immobiliari del posto, verificato le quotazioni OMI,(vedi allegato 15), il quale indica un valore compreso tra € 1100 e € 1300 solo a titolo di informazione.  
Sono state effettuate ricerche relative a compravendite , effettuando una ricerca sui immobili simili, nelle vicinanze, compravenduti negli ultimi 3 anni.  
Sono stati individuati nelle vicinanze, diversi atti di compravendita di immobili simili, questo denota che il mercato nella zona è in movimento e non statico.



è stato predisposto foglio di calcolo comparativo con utilizzo di MCA, (vedi allegato 17) per il quale sono stati inseriti al suo interno 3 immobili simili, comparati al nostro soggetto, individuati nelle ricerche (si allegano contratti allegato 16).

Da tale analisi si evince un prezzo stimato arrotondato del nostro immobile in € 105.000,00 (vedi relazione esplicativa del foglio di calcolo allegato 18).

Per la quale si ritiene di applicare una decurtazione stimata in € 5.000,00 per le spese tecniche e sanzioni per eventuale pratica di regolarizzazione per miglior rappresentazione grafica, riferita a piccole modifiche riscontrate.

Ne consegue che abbiamo un importo € 100.000,00, il quale si ritiene di decurtarlo nella misura del 10% in funzione alla tipologia di vendita (esecutiva) e non di libera contrattazione e allo stato attuale (occupato) non libero da persone al suo interno.

In relazione alle decurtazioni e abbassamenti sopra indicati abbiamo un importo stimato pari ad € 90.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Monsummano Terme (PT) - via B Giovannelli 107 int 2	90,00 mq	0,00 €/mq	€ 90.000,00	100,00%	€ 90.000,00
				Valore di stima:	€ 90.000,00

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

Pistoia, li 07/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Bottai Alessio Emanuele

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - atto di provenienza
- ✓ N° 2 Altri allegati - EDM foglio 29 part 54
- ✓ N° 3 Altri allegati - Elaborato Planimetrico

- ✓ N° 4 Altri allegati - Elenco immobili
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetria foglio 29 part 54 sub 3
- ✓ N° 6 Altri allegati - visura foglio 29 part 54 sub 3
- ✓ N° 7 Altri allegati - visura foglio 29 part 54 sub 3 ipotecaria
- ✓ N° 8 Altri allegati - nota reg part 170 del 2003
- ✓ N° 9 Altri allegati - nota reg part 55 del 2023
- ✓ N° 10 Altri allegati - nota reg part 16 del 2025
- ✓ N° 11 Altri allegati - comunicazione agenzia entrate
- ✓ N° 12 Altri allegati - esrtatto matrimonio labbate
- ✓ N° 13 Altri allegati - stato di famiglia labbate
- ✓ N° 14 Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ N° 15 Altri allegati - OMI
- ✓ N° 16 Altri allegati - comparabili
- ✓ N° 17 Altri allegati - foglio calcolo MCA
- ✓ N° 18 Altri allegati - spiegazione foglio di calcolo



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via B Giovannelli 107 int 2  
Appartamento ad uso civile abitazione, posto al Piano primo e composto da n°2 camere, n°2 bagni,  
cucina, soggiorno, n°2 ripostigli, e n°2 disimpegni.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 54, Sub. 3, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 240/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Monsummano Terme (PT) - via B Giovannelli 107 int 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 54, Sub. 3, Categoria A3	<b>Superficie</b>	90,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare all'interno del piu ampio fabbricato condominiale, si presenta in buono stato di manutenzione, senza problematiche visibili, sia alle parti strutturali, che alle finiture, pavimenti, rivestimenti, intonaci, impianti e infissi.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento ad uso civile abitazione, posto al Piano primo e composto da n°2 camere, n°2 bagni, cucina, soggiorno, n°2 ripostigli, e n°2 disimpegni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

