

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Caggiano Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 30/2026 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - via G. Ungaretti 27, 51037, interno 2, piano 1^	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti	16
Riserve e particolarità da segnalare	20

All'udienza del 25/03/2026, il sottoscritto Arch. Caggiano Paolo, con studio in Via Guicciardini, 4A - 51100 - Pistoia (PT), email paolo.caggiano@gmail.com, PEC paolo.caggiano@archiworldpec.it, Tel. 3355431576, Fax 0573 079456, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/03/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montale (PT) - via G. Ungaretti 27, 51037, interno 2, piano 1^ (Coord. Geografiche: 43.93515863869191, 11.008276861505871)

Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano primo di un più ampio fabbricato residenziale. L'accesso avviene dalla pubblica via attraverso resede comune e successivamente mediante ingresso e vano scala ad uso esclusivo. L'unità si compone, al piano terra, di un locale ripostiglio e dell'ingresso; da quest'ultimo si sviluppa una scala interna esclusiva che conduce al piano primo, costituito da soggiorno-pranzo, cucina con accesso a terrazza, una camera anch'essa dotata di terrazza, un bagno e un disimpegno. Da quest'ultimo si sviluppa una seconda scala interna che conduce al piano sottotetto, dove sono presenti un locale soffitta, in parte avente altezza interna superiore a m 1,80 ed un locale adibito a lavanderia.

L'immobile risulta pertanto articolato su più livelli funzionalmente collegati mediante scale interne ad uso esclusivo e presenta spazi accessori al piano sottotetto destinati a soffitta e lavanderia.

A corredo dell'unità immobiliare risultano presenti alcuni beni comuni, costituiti da vialetto, rampa, resede e forno, nonché da un locale pertinenziale ad uso autorimessa posto al piano seminterrato del fabbricato. Tali beni sono individuati catastalmente quali beni comuni non censibili (B.C.N.C.) e presentano specifiche peculiarità e criticità che vengono illustrate in maniera più dettagliata nei paragrafi "Precisazioni" e "Riserve e particolarità da segnalare" e "regolarità edilizia" della presente relazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montale (PT) - via G. Ungaretti 27, 51037, interno 2, piano 1^

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si rileva inoltre che la stessa comprende anche formalità gravanti sui beni comuni individuati dai subalterni 7 e 8, limitatamente alle quote di comproprietà afferenti all'altra unità immobiliare facente parte del medesimo fabbricato. Tali formalità, infatti, non risultano trascritte contro l'attuale esecutato, bensì contro i proprietari dell'unità immobiliare identificata dal subalterno 5, estranea alla presente procedura esecutiva.

La presenza di tali formalità nella documentazione ipocatastale appare riconducibile alla natura comune dei predetti beni e alla circostanza che gli stessi risultano asserviti pro quota alle due unità immobiliari costituenti il fabbricato.

Si ritiene che dette formalità aggiuntive non siano da cancellare con la presente procedura e pertanto non sono state inserite nell'elenco delle formalità pregiudizievoli.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Nella vendita sono compresi i diritti di comproprietà pro-quota sulle parti comuni vialetto, rampa, resede e forno, locale pertinenziale ad uso autorimessa posto al piano seminterrato del fabbricato, individuati catastalmente quali beni comuni non censibili (B.C.N.C.).

CONFINI

L'immobile confina con via G. Ungaretti a Nord, **** Omissis **** ad Ovest, **** Omissis **** a Est, salvo se altri e/o più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,63 mq	56,04 mq	1	56,04 mq	2,76 m	primo
Terrazza	13,72 mq	13,72 mq	0,15	2,06 mq	0,00 m	primo

Soffitta	32,26 mq	52,60 mq	0,33	17,36 mq	1,33 m	secondo
Abitazione	4,65 mq	8,10 mq	1	8,10 mq	2,80 m	terra
Totale superficie convenzionale:				83,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				83,56 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Come già indicato nel paragrafo "Descrizione" sono inoltre presenti beni immobili dei quali il soggetto esecutato risulta comproprietario pro quota insieme ad altri soggetti estranei alla presente procedura esecutiva e precisamente vialetto, rampa, resede e forno e locale pertinenziale ad uso autorimessa posto al piano seminterrato del fabbricato individuati catastalmente quali beni comuni non censibili (B.C.N.C.).

La superficie convenzionale così determinata è stata assunta quale base di riferimento per l'applicazione del valore unitario di mercato successivamente individuato. Si precisa tuttavia che, in considerazione delle criticità urbanistiche, edilizie, catastali e funzionali che interessano i predetti beni comuni, nonché della loro attuale indisponibilità materiale a favore dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura, al valore così ottenuto sarà successivamente applicata una specifica decurtazione economica, finalizzata a tenere conto dell'alea connessa all'effettiva disponibilità, fruibilità e pieno godimento dei beni medesimi, fino al ripristino della situazione originariamente assentita.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 03/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 705, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1 Rendita € 741,12 Piano terra e primo
Dal 03/07/2003 al 22/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 705, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 Rendita € 794,05 Piano seminterrato, terra e primo
Dal 22/01/2007 al 09/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 705, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 529,37 Piano terra, primo e secondo
Dal 09/03/2009 al 07/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 705, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 86 mq Rendita € 529,37

Sotto il profilo storico-catastale si evidenzia che i beni sopra descritti derivano dalla variazione catastale del 22 gennaio 2007, mediante la quale sono stati costituiti a seguito della soppressione dei mappali 705 subalterni 3 e 4. Questi ultimi, a loro volta, traevano origine dalla variazione catastale del 3 luglio 2003 che aveva interessato i mappali 705 subalterni 1 e 2.

Al Catasto Terreni la particella 705 risulta censita quale ente urbano della superficie catastale di mq 150. Si precisa inoltre che, fino alla variazione catastale del 22 gennaio 2007, la sig.ra **** Omissis **** risultava titolare del diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 dell'intero fabbricato, comprensivo anche dei subalterni 3 e 4 successivamente soppressi e oggetto della riorganizzazione catastale sopra richiamata."

La ricostruzione storica sopra riportata è stata effettuata sulla base della documentazione catastale acquisita agli atti e costituisce riferimento per la corretta individuazione dell'evoluzione delle consistenze immobiliari oggetto della presente perizia.

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	705	6		A2	1	5	86 mq	529,37 €	terra, primo e secondo	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

per quanto riguarda il subalterno 6.

Si rileva però la non corrispondenza tra lo stato di fatto dei luoghi e la documentazione catastale attualmente depositata, con riferimento ai beni comuni in comproprietà pro quota con l'unità immobiliare posta al piano terra del medesimo fabbricato, non oggetto della presente procedura esecutiva.

Tali beni, individuati catastalmente quali beni comuni non censibili (B.C.N.C.), sono costituiti, come più volte già detto, dal vialetto, dalla rampa di accesso, dal resede, dal forno e dal locale pertinenziale ad uso autorimessa, questo ubicato al piano seminterrato del fabbricato.

Nel corso del sopralluogo è stato accertato che i predetti beni sono stati interessati da interventi che hanno comportato una sostanziale modifica dell'assetto originario sia della autorimessa che del resede posto sul lato sud del fabbricato. In particolare, il piano di campagna è stato abbassato fino a raggiungere la quota del piano seminterrato e successivamente pavimentato, determinando una configurazione non coerente con quanto rappresentato nella documentazione catastale vigente. Sull'autorimessa è stata riscontrata, una diversa configurazione distributiva, un utilizzo non conforme e una diversa consistenza.

Più precisamente, l'elaborato planimetrico catastale non recepisce le trasformazioni intervenute e non rappresenta l'attuale consistenza dei beni riscontrabile sui luoghi. Tra le principali difformità rilevate rispetto a

quanto rappresentato nella documentazione catastale reperita, si evidenziano l'eliminazione della scala esterna che, nella configurazione originaria, consentiva il collegamento tra il piano seminterrato e il resede comune posto a quota superiore sul lato sud del fabbricato, la demolizione del muro di contenimento a sostegno del medesimo resede e l'ampliamento del locale autorimessa mediante l'inglobamento di una porzione del resede comune esterno, con conseguente incremento della superficie coperta.



PRECISAZIONI

Nel corso del sopralluogo è stato accertato che i beni comuni non censibili (B.C.N.C.), costituiti dal vialetto, dalla rampa, dal resede e dal forno, individuati catastalmente dal subalterno 7 della particella 705, nonché il locale pertinenziale ad uso autorimessa posto al piano seminterrato del fabbricato, individuato catastalmente dal subalterno 8 della medesima particella, sono stati interessati da interventi che hanno comportato una sostanziale modifica sia degli impianti originariamente presenti sia delle caratteristiche distributive e funzionali degli spazi.

Tali trasformazioni hanno determinato un utilizzo dei beni difforme rispetto a quanto desumibile dai titoli edilizi e dalla documentazione catastale reperita, con la conseguenza che gli stessi risultano oggi di fatto annessi e funzionalmente asserviti all'unità immobiliare posta al piano terra, identificata dal subalterno 5, dalla quale vengono fruiti in via esclusiva, nonostante la loro natura di beni comuni.

Fermo restando lo stato di fatto rilevato e descritto nella presente relazione, nonché le criticità urbanistiche, edilizie e catastali evidenziate, meglio dettagliate nel successivo paragrafo "Riserve e particolarità da segnalare", il sottoscritto ritiene che, ai fini della presente procedura estimativa, i diritti da porre a base d'asta per questi beni comuni debbano essere riferiti alla consistenza immobiliare originariamente assentita e risultante dagli atti di provenienza e dalla documentazione urbanistica e catastale legittimante, fatta salva ogni diversa valutazione o determinazione che potrà essere assunta dalle competenti autorità amministrative.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si evidenzia che i predetti beni comuni non risultano attualmente nella disponibilità materiale e giuridica corrispondente allo stato legittimo degli stessi. Conseguentemente, l'effettiva immissione nel possesso e il pieno godimento dei relativi diritti da parte della unità abitativa oggetto della presente perizia (subalterno 6) potranno avvenire soltanto a seguito dell'esecuzione delle necessarie opere di ripristino finalizzate alla ricostituzione della consistenza immobiliare originariamente assentita.

Sulla base delle informazioni acquisite nel corso delle operazioni peritali, le opere di ripristino sopra richiamate appaiono riconducibili agli interventi che dovranno essere eseguiti dalla proprietà dell'unità immobiliare identificata dal subalterno 5 (appartamento posto al piano terra), che da informazioni assunte risulta anch'essa interessata da una procedura esecutiva. Resta in ogni caso impregiudicata ogni diversa determinazione che potrà essere assunta dalle competenti autorità amministrative e giudiziarie in ordine all'individuazione dei soggetti obbligati, nonché alla natura, all'entità e alle modalità di esecuzione delle opere necessarie al ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

Di tale circostanza, e della conseguente impossibilità di una immediata immissione nel possesso e nel pieno godimento dei beni comuni nello stato legittimo, si dovrà tenere adeguatamente conto nell'ambito della presente valutazione estimativa.



PATTI

L'appartamento al piano primo è completamente occupato da arredi, oggetti e suppellettili varie e risulta abitato dall'esecutato e, da ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia, Ufficio territoriale di



Pistoia, non risultano essere registrati atti di locazione, comodato o altro contratto, a carico di Argenio Vittorio, dal quale si ricavi l'eventuale occupazione ad oggi di terzi. Detta ispezione è stata certificata dall'Agenzia il 08.04.2026 e pertanto si allega copia della stessa.

Per completezza si segnala, tuttavia, l'esistenza di contratti di locazione aventi ad oggetto l'immobile di cui al foglio 29, part. 705, sub. **** Omissis **** (non oggetto della presente procedura).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta, nel suo complesso, in normali condizioni di conservazione e manutenzione, sia con riferimento agli ambienti interni sia alle parti esterne del fabbricato.

Nel corso del sopralluogo sono tuttavia stati riscontrati alcuni fenomeni di degrado localizzati, consistenti nel deterioramento degli intonaci e di porzioni della struttura in calcestruzzo armato della pensilina di accesso, nonché nel distacco di intonaco e nella presenza di macchie di umidità riconducibili a fenomeni infiltrativi sugli intradossi dei terrazzi e degli aggetti della copertura, sia sul prospetto nord che sul prospetto sud dell'edificio.

Per una più dettagliata descrizione dello stato di conservazione dell'immobile e delle criticità rilevate si rimanda alle schede di analisi e valutazione nn. 1, 2 e 3 allegate alla presente relazione.

Si ritiene opportuno evidenziare nuovamente che, alla luce delle trasformazioni riscontrate nel locale originariamente destinato ad autorimessa comune nel corso del sopralluogo effettuato, gli impianti tecnologici attualmente presenti, pur apparendo funzionanti sulla base di un mero esame visivo e in assenza di verifiche specialistiche, risultano realizzati secondo una configurazione unitaria a servizio dell'unità immobiliare identificata dal subalterno 5, non oggetto della presente procedura esecutiva, nonché del subalterno 8 e di una porzione del subalterno 7, entrambi costituenti beni comuni del fabbricato.

Ne consegue che, nell'ipotesi di ripristino dello stato legittimo dei luoghi e della conseguente ricostituzione dell'autonomia funzionale e giuridica delle rispettive unità immobiliari, dovranno presumibilmente essere eseguiti interventi finalizzati alla separazione e all'adeguamento dei suddetti impianti, secondo le modalità che saranno eventualmente individuate dai competenti tecnici e nel rispetto delle normative vigenti.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di pignoramento è inserito in un fabbricato composto da più unità immobiliari e presenta pertanto parti e beni comuni con altre proprietà. Dall'esame degli atti di provenienza, della documentazione catastale acquisita e dallo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, risultano comuni tutte le parti, gli impianti e le pertinenze che rivestono tale natura per legge, per destinazione, uso e consuetudine o in forza dei titoli di provenienza, nonché quelle eventualmente individuate nell'elaborato planimetrico catastale depositato in data 22.01.2007, prot. n. 0006593.

In particolare, il bene comune non censibile costituito da vialetto, rampa, resede e forno, identificato catastalmente dal subalterno 7 della particella 705, nonché il bene comune censibile costituito dal locale pertinenziale ad uso autorimessa, identificato dal subalterno 8 della medesima particella, risultano contrattualmente asserviti e pertinenziali alle unità immobiliari individuate dai subalterni 5 e 6 della particella 705.

Si evidenzia tuttavia che, sulla base di quanto accertato nel corso del sopralluogo, i predetti beni comuni risultano attualmente utilizzati in via esclusiva dall'unità immobiliare identificata dal subalterno 5, in difformità rispetto al regime di comproprietà e di utilizzo comune risultante dai titoli di provenienza e dalla documentazione catastale reperita.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che la vendita della porzione immobiliare oggetto della presente procedura dovrà intendersi effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, con ogni inerente diritto, ragione, pertinenza, accessione, servitù attiva e passiva, apparente e non apparente, esistente o derivante dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza.

Il trasferimento dovrà inoltre intendersi comprensivo di tutte le pertinenze, degli impianti, degli usi, delle azioni e delle ragioni spettanti al soggetto esecutato, nonché di tutto quanto esistente sul bene che sia o possa essere considerato immobile ai sensi di legge, senza eccezioni o riserve, così come posseduto dall'esecutato in forza del titolo di provenienza richiamato nella presente relazione.

Resta inteso che l'aggiudicatario subentrerà nella titolarità del bene assumendolo nella consistenza, configurazione e situazione giuridica risultante alla data del trasferimento, con ogni eventuale onere, vincolo, limitazione o obbligo derivante dalla situazione urbanistica, edilizia, catastale, impiantistica e manutentiva descritta nella presente perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto della presente perizia è stata realizzata, nella sua configurazione originaria, in epoca riconducibile alla prima metà degli anni Ottanta del secolo scorso.

Il fabbricato presenta struttura portante in muratura di laterizio, orizzontamenti in laterocemento e copertura a due falde inclinate con sovrastante manto in laterizio. L'abitazione dispone di affacci sui prospetti nord e sud. Sotto il profilo costruttivo e delle finiture, l'immobile presenta pareti interne intonacate e tinteggiate con finitura civile; le pavimentazioni risultano prevalentemente realizzate in materiale ceramico e corredate da battiscopa coordinato. I collegamenti verticali interni sono costituiti da una scala rivestita in lastre di marmo e da una seconda scala con struttura metallica e gradini in legno. Gli infissi esterni sono prevalentemente in legno, completi di vetrocamera; in alcuni locali sono presenti ulteriori serramenti in alluminio e vetro, nonché serrande scorrevoli di sicurezza in metallo. Le porte interne sono del tipo tamburato in legno. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia e sottopavimento ed è costituito da tubazioni corrugate, conduttori in rame isolato, cassette di derivazione e apparecchiature civili da incasso. Analogamente, l'impianto idrico-sanitario è realizzato con reti di distribuzione sottotraccia e sottopavimento, corredate da apparecchi sanitari in porcellana bianca e rubinetterie cromate.

L'unità immobiliare è dotata di impianto per la produzione di acqua calda sanitaria e di impianto di riscaldamento con terminali costituiti da radiatori e termoarredo nel locale bagno. Gli ambienti principali risultano inoltre serviti da impianto di climatizzazione estiva mediante unità split a parete. La caldaia murale a servizio dell'abitazione è installata sul terrazzo posto sul prospetto tergale.

Nel corso del sopralluogo gli impianti presenti sono apparsi, per quanto visivamente accertabile e senza l'esecuzione di prove strumentali, verifiche funzionali o accertamenti specialistici, in normali condizioni di conservazione e manutenzione e apparentemente idonei all'uso cui sono destinati.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. UNGARETTI 27, 51037, INTERNO 2, PIANO 1^

L'immobile risulta occupato dall'esecutato, il quale ha qui la propria residenza, come risulta dal certificato di residenza rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Montale il 31.03.2026.

In base a quanto riscontrabile sui luoghi e sulla scorta delle informazioni assunte, si può affermare che i beni comuni non censibili contraddistinti dai subalterni 7 e 8 siano occupati in via esclusiva dal proprietario

dell'unità posta al piano terreno (subalterno 5), sig. **** Omissis **** e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/10/1983 al 09/03/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rolfo Bruno	14/10/1983	28262	5078
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	29/10/1983	5892	3965
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/03/2009	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Venturini Federico	16/01/2015	76	45
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	22/01/2015	487	380
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/03/2009 al 07/06/2026	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro (PT)	28/12/2009	214	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	25/03/2010	2469	1568
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In riferimento alla successione del 28/12/2009 si precisa che **** Omissis ****, coniuge della de cuius ha rinunciato all'eredità con atto di rinuncia all'eredità ricevuto presso il Tribunale Ordinario di Pistoia - Ufficio Ruolo Generale di Volontaria Giurisdizione - in data **** Omissis ****, num R.G. **** Omissis ****, num. crono. 2293/2009, Repertorio n. **** Omissis ****, registrato a Pistoia il **** Omissis **** al n. **** Omissis ****.

Si precisa inoltre che con atto di compravendita ricevuto dal notaio **** Omissis **** in data 16.01.2015 rep. 76/45 trascritto a Pistoia il 22.01.2015 al n. 381 del Registro Particolare, Argenio Vittorio ha ceduto ad **** Omissis **** nato a Prato il **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a Milano **** Omissis **** (coniugi in regime di separazione dei beni - per i diritti di 1/2 ciascuno) la piena proprietà degli immobili in Montale (PT) rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 29 mappale 705 sub **** Omissis **** (categoria A/2) corredato dai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comune ed in particolare sulla particella 705 sub 7 (B.C.N.C.) e sulla particella 705 sub 8 (categoria C/6 - B.C.N.C.).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 08/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pistoia il 18/05/2006
Reg. gen. 4899 - Reg. part. 1110
Quota: Grava sugli immobili in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 29 mappali 705 sub 3 e 705 sub 4.
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Rogante: notaio Mario Muscariello
Data: 11/05/2006
N° repertorio: 7061
N° raccolta: 2388

Note: **** Omissis **** (terzo datore) e **** Omissis **** nato a Prato il 02.08.1981 debitore non datore di ipoteca.

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

Iscritto a Pistoia il 19/01/2026

Reg. gen. 423 - Reg. part. 72

Quota: Grava sugli immobili in Montale rappresentati al C.F. in foglio 29 mappali 705 sub 5 e 705 sub 6.

Importo: € 240.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale per divisione giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 15/10/2025

Reg. gen. 9268 - Reg. part. 6523

Quota: Grava sugli immobili in Montale rappresentati al C.F. in foglio 29 mappali 705 sub 5, 705 sub 7 e 705 sub 8.

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: (...) Rilevato che non può procedersi alla separazione in natura della porzione spettante al debitore, come previsto dall'art. 600, comma 2, c.p.c., e ciò sia perché né il creditore pignorante né i comproprietari hanno proposto istanza al riguardo, sia perché essa non sarebbe comunque possibile, considerata la conformazione e la natura del bene, al fine di assicurare l'opponibilità della divisione nei confronti di eventuali aventi causa da uno dei comproprietari del bene comune da dividere e di eventuali creditori oppositori, è necessario procedere alla trascrizione di questa ordinanza, avente un contenuto del tutto equiparabile a quello di una domanda giudiziale (artt. 2646 comma 2 e 1113 c.c.).
(...)

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 03/03/2026

Reg. gen. 1982 - Reg. part. 1388

Quota: Grava per la piena proprietà sugli immobili in Montale rappresentati al C.F. in foglio 29 mappale 705 sub 6 oltre ai diritti spettanti sui mappali 705 sub 7 e 705 sub 8.

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il Vigente Piano Operativo del Comune di Montale (PT), approvato con Delibera C.C. n. 19 del 6 aprile 2019 classifica l'area che ricomprende l'immobile in oggetto nel perimetro del "patrimonio edilizio esistente", all'interno del "tessuti urbani di recente formazione" di tipo "tessuti consolidati pianificati TC2". In particolare, le N.T.A. all'art. 55 per queste aree prevedono quanto di seguito.

I tessuti consolidati pianificati TC2 individuano i tessuti urbani prevalentemente residenziali risultanti da interventi di espansione e/o di riqualificazione insediativa attuati od in corso di attuazione, sulla base di piani attuativi e di altri strumenti attuativi quali i progetti unitari e verso la prevalente destinazione residenziale.

Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle norme stesse, nei Tessuti TC2 sono ammesse le destinazioni

d'uso previste dai piani attuativi e dagli strumenti attuativi approvati e/o dai permessi di costruire rilasciati e dalle eventuali relative convenzioni.

Nei Tessuti TC2 sono ammessi tutti gli interventi di cui al Capo 3 del Titolo II delle suddette norme alle seguenti condizioni:

- gli interventi di nuova costruzione sono ammessi solo nei lotti liberi con gli indici, i parametri e le destinazioni previste dai piani e strumenti attuativi approvati e/o dai titoli abilitativi edilizi rilasciati a condizione che siano assolti gli obblighi contenuti delle relative convenzioni,
- è consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, quando l'intervento riguardi l'intero edificio, non comporti incremento di volume e rispetti i parametri edilizi previsti dai piani attuativi e dai titoli abilitativi edilizi originari,
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi solo previa approvazione di un Piano di recupero,
- non è ammessa la realizzazione di nuovi volumi pertinenziali se non previsti dai piani e strumenti attuativi originari; sono comunque ammessi gli interventi di riordino dei volumi e delle aree pertinenziali indicati al successivo comma 5.

In relazione alle dotazioni di parcheggi pertinenziali si precisa che laddove nelle norme previgenti fosse previsto, a seguito dell'incremento delle unità immobiliari, l'obbligo di un'autorimessa per ogni unità abitativa, tale obbligo si intende assolto anche con un posto auto coperto o scoperto.

Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale che sia la loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni:

- devono essere rispettate le disposizioni dell'originario piano attuativo in relazione ad allineamenti prescrittivi, altezze massime, rapporti di copertura, distanza da confini ed edifici, tipologie edilizie;
- deve essere assicurata la coerenza architettonica dell'edificio ed il suo corretto rapporto con le altre costruzioni realizzate in forza dello stesso piano attuativo;
- negli edifici condominiali e negli edifici a schiera gli interventi sono ammessi solo se interessano l'intero edificio o se sono assentiti da tutti i proprietari dell'edificio.

Nei Tessuti TC2, senza che questo costituisca variante al Piano Operativo, sono ammessi interventi finalizzati a:

- migliorare ed accrescere le dotazioni degli spazi e dei servizi pubblici a condizione che questo non comporti riduzione degli standard previsti dal piano attuativo o dal progetto convenzionato,
- riordinare le aree di pertinenza degli edifici sia sul fronte stradale che sui retro, riorganizzando sulla base di progetti estesi all'intero lotto di ciascun fabbricato i volumi pertinenziali; in tali casi (progetto organico per ogni singolo edificio) sono ammessi incrementi, fino al 20 %, dei volumi pertinenziali esistenti;
- incrementi della Sul fino ad un massimo di mq 25,00 per alloggio per interventi che non comportano modifica della sagoma a condizione che i progetti siano estesi all'intero fabbricato;
- migliorare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica, di piantumazione e sistemazione dei confini dei lotti e dell'insediamento.

Nei Tessuti TC2, al fine di potenziare le attività di servizio alla residenza, sono ammessi interventi di ampliamento una tantum dei locali già destinati ad attività commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, alle seguenti condizioni:

- l'ampliamento non può superare il 50% della Sul esistente destinata all'attività ed in ogni caso mq 80,00 di Sul;
- deve in ogni caso rispettare le altezze massime, i rapporti di copertura e le distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici fissati dal piano attuativo o dal progetto convenzionato;
- l'ampliamento è finalizzato esclusivamente al potenziamento delle attività sovraindicate ed il rilascio dei relativi permessi di costruire non dà origine a diritti edificatori comunque riutilizzabili.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per l'immobile oggetto della presente relazione, emerge che le opere di costruzione dell'originario fabbricato a schiera, che comprende i beni in oggetto, furono realizzate in base alla Concessione Edilizia n. 15 del 22 gennaio 1982 (P.E. 118/1981), rilasciata a seguito della originaria Pratica Edilizia n. 55 del 21 marzo 1980, ad ***** di Montemurlo (PO). In particolare il fabbricato in esame costituiva il Lotto 23 della lottizzazione "Fondi Dino". Si precisa che è stata presentata dalla società costruttrice (*****.r.l.) richiesta di permesso di abitabilità o d'uso il data 16.09.1983, prot. 7098, con a corredo certificazioni e dichiarazioni ma agli atti non risulta mai rilasciata, seppur la richiesta fosse stata inoltrata in pari data dal Comune alla U.s.l. competente per ricevere il parere igienico-sanitario.

Sono inoltre risultati i precedenti edilizi di seguito elencati:

- pratica, protocollo n. 12299 del 1° ottobre 1986, di cui al provvedimento n.75/1986 intestata ***** per modifiche interne consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di parti di alcune tramezzature in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 48 della Legge 47/1985, in via G. Ungaretti 25, Montale (PT);

- D.I.A. prot. 3076 del 13.02.2006, (P.E. 12/2006), in via G. Ungaretti 27, Montale (PT), per ristrutturazione edilizia con opere di divisione per la creazione di due unità immobiliari ad uso civile abitazione, intestata a *****;

- D.I.A. prot. 10704 del 28.05.2007 per variante alla DIA 12/2006, in via G. Ungaretti 27, Montale (PT) intestata a *****

A seguito degli interventi eseguiti in forza delle D.I.A. sopra richiamate, risulta depositato presso il Comune il certificato di abitabilità prot. n. 11332 del 05/06/2007, riferito alle due unità abitative costituenti il fabbricato.

Per quanto concerne gli aspetti urbanistico-edilizi, a seguito del sopralluogo effettuato sull'unità abitativa e del confronto con la documentazione tecnica reperita, non sono emerse sostanziali difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici dell'ultimo titolo edilizio disponibile, fatta eccezione per modeste differenze dimensionali riconducibili alle tolleranze costruttive di cui all'art. 198, comma 3, della L.R. Toscana 10 novembre 2014, n. 65.

Si rileva tuttavia una difformità relativamente all'altezza interna del locale soffitta, che nel punto di massima elevazione risulta inferiore di circa 0,25 mt. rispetto a quella indicata negli elaborati grafici dell'ultimo titolo edilizio reperito (2,50 mt). A tale riguardo, sulla base degli elementi osservabili, appare ragionevole ipotizzare che la discordanza sia riconducibile ad un mero errore materiale nella rappresentazione grafica o nell'indicazione della quota da parte del progettista dell'epoca. Tale ipotesi trova riscontro nella circostanza che l'unità immobiliare fa parte di una schiera di edifici realizzati contestualmente e con caratteristiche costruttive sostanzialmente uniformi. Un eventuale abbassamento del colmo della copertura pari della misura suddetta avrebbe infatti comportato una evidente differenza altimetrica rispetto alla abitazione adiacente posta ad est, circostanza che non corrisponde allo stato dei luoghi, risultando invece le quote di gronda e di colmo perfettamente allineate e coerenti con quelle originarie. Preme infine evidenziare un ulteriore aspetto riguardante il locale bagno/lavanderia ricavato all'interno della soffitta. Tale vano, in quanto locale accessorio e di servizio all'unità abitativa, non risulta conforme ai requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente per i locali accessori, con particolare riferimento all'altezza media minima richiesta, pari a m 2,40, e all'altezza minima, che non può essere inferiore a m 1,80 nelle porzioni interessate da copertura inclinata, fatte salve eventuali diverse disposizioni contenute nella normativa comunale vigente all'epoca della realizzazione dell'intervento.

Alla luce delle caratteristiche dimensionali rilevate e in assenza di ulteriori interventi edilizi idonei a garantire il rispetto dei requisiti prescritti, si ritiene che la soluzione tecnicamente più plausibile ai fini della regolarizzazione consista nella rimozione degli apparecchi sanitari e dei relativi impianti tecnologici, con conseguente ripristino del vano alla funzione di semplice soffitta accessoria, coerentemente con le caratteristiche dimensionali dello stesso.

Sulla base dell'esperienza professionale del sottoscritto e in assenza di un progetto esecutivo di dettaglio, il costo presumibile degli interventi necessari per tale regolarizzazione può essere stimato, in via prudenziale, in euro 3.000,00, comprensivi di opere edili, impiantistiche, smaltimenti e oneri accessori.

Per tutte le fattispecie sopra descritte si ritiene che, allo stato attuale delle conoscenze e della documentazione disponibile, non sia possibile fornire indicazioni più puntuali e definitive. Le questioni evidenziate richiedono infatti ulteriori approfondimenti da svolgersi in contraddittorio con i competenti uffici comunali, anche mediante una dettagliata e approfondita ricostruzione storico-amministrativa dei titoli edilizi succedutisi nel tempo. A tal fine si ritiene altresì necessario procedere ad un rilievo metrico e geometrico di dettaglio dell'immobile, corredato da una completa restituzione grafica dello stato dei luoghi, così da consentire un adeguato confronto con la documentazione urbanistica reperita e verificare con maggiore attendibilità le ipotesi formulate nel corso della presente relazione.

Relativamente ai beni comuni non censibili, permangono tutte le criticità già evidenziate nel paragrafo "Riserve e particolarità da segnalare" con particolare riferimento al locale autorimessa, per il quale si riscontrano una diversa consistenza, una differente configurazione distributiva e un utilizzo non conforme rispetto a quanto assentito dai titoli edilizi reperiti.

Si rileva inoltre una modifica sul resede posto sul lato sud del fabbricato, consistente nell'abbassamento della quota del piano di campagna rispetto a quella rappresentata negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio disponibile e la successiva pavimentazione dello stesso con la conseguente demolizione della scala di collegamento con il piano seminterrato ed il muro di contenimento del terreno che è stato rimosso, non più necessari in quanto resede e autorimessa oggi sono complanari.

Si tratta di aspetti che, allo stato delle informazioni disponibili, non sembrano pregiudicare la commerciabilità dell'appartamento oggetto della presente procedura. Tuttavia, essi dovranno essere opportunamente affrontati e valutati congiuntamente alle problematiche connesse al ripristino delle originarie consistenze e destinazioni dei beni comuni, nonché alle opere necessarie per la separazione funzionale e impiantistica tra il locale autorimessa e l'unità abitativa posta al piano terra, identificata dal subalterno 5 della particella 705 e non oggetto della presente procedura esecutiva, al fine di ricondurre i luoghi a una configurazione coerente con i titoli edilizi e con la documentazione catastale vigente.

Si precisa inoltre che, tenuto conto dell'attuale situazione di fatto, caratterizzata dall'utilizzo esclusivo dei beni comuni da parte dell'unità immobiliare identificata dal subalterno 5, nonché delle trasformazioni che hanno determinato l'integrazione funzionale degli stessi con tale unità, gli eventuali interventi di ripristino e separazione appaiono riconducibili alla sfera giuridica e materiale della proprietà del predetto subalterno o del futuro aggiudicatario della procedura esecutiva che, da informazioni assunte, interessa la medesima unità immobiliare. Resta in ogni caso impregiudicata ogni diversa determinazione che potrà essere assunta dalle competenti autorità amministrative e giudiziarie.

Il futuro aggiudicatario della presente procedura dovrà pertanto valutare con attenzione tali circostanze, assumendo, ove ritenuto opportuno, ulteriori informazioni e approfondimenti tecnici, amministrativi e giuridici in merito alle attività necessarie per il ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non è stato possibile reperire alcuna certificazione energetica dell'immobile valida. In ogni caso, conformemente a quanto richiesto nell'incarico del Tribunale di Pistoia, a parere del sottoscritto la Classe Energetica dell'immobile è la "G", con un Indice di Prestazione Energetica Globale indicativo di 164,18 kWh/mq anno.

La dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico è stata redatta della ditta **** Omissis **** il 10.05.07

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

Si precisa che nel più ampio fabbricato, ricomprendente anche l'unità in oggetto, non risulta costituito un condominio. Ad oggi, dalle informazioni assunte, risulta che non vi sia programmato alcun intervento straordinario di natura condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montale (PT) - via G. Ungaretti 27, 51037, interno 2, piano 1^
Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano primo di un più ampio fabbricato residenziale. L'accesso avviene dalla pubblica via attraverso resede comune e successivamente mediante ingresso e vano scala ad uso esclusivo. L'unità si compone, al piano terra, di un locale ripostiglio e dell'ingresso; da quest'ultimo si sviluppa una scala interna esclusiva che conduce al piano primo, costituito da soggiorno-pranzo, cucina con accesso a terrazza, una camera anch'essa dotata di terrazza, un bagno e un disimpegno. Da quest'ultimo si sviluppa una seconda scala interna che conduce al piano sottotetto, dove sono presenti un locale soffitta, in parte avente altezza interna superiore a m 1,80 ed un locale adibito a lavanderia. L'immobile risulta pertanto articolato su più livelli funzionalmente collegati mediante scale interne ad uso esclusivo e presenta spazi accessori al piano sottotetto destinati a soffitta e lavanderia. A corredo dell'unità immobiliare risultano presenti alcuni beni comuni, costituiti da vialetto, rampa, resede e forno, nonché da un locale pertinenziale ad uso autorimessa posto al piano seminterrato del fabbricato. Tali beni sono individuati catastalmente quali beni comuni non censibili (B.C.N.C.) e presentano specifiche peculiarità e criticità che vengono illustrate in maniera più dettagliata nei

paragrafi "Precisazioni" e "Riserve e particolarità da segnalare" e "regolarità edilizia" della presente relazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 705, Sub. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 142.887,60

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Una analisi dettagliata, analitica, è riportata nelle schede allegate alla presente e alle quali si rimanda (schede 1, 2 ed in particolare 3). Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima, considerati liberi da ogni gravame ed a prescindere dalle formalità negative e i debiti condominiali riscontrati e liberamente commerciabile. Il valore di base assunto tiene conto dell'incidenza degli accessori e di quant'altro. Viene di seguito fornita la valutazione dello stato di fatto dell'immobile. La stima effettuata dal sottoscritto utilizzando il metodo di comparazione diretta su immobili simili, tiene conto dei prezzi medi di mercato oggettivamente riscontrati, sia per indagini effettuate in loco, che per conoscenza diretta ed i prezzi assunti sono stati oggetto di adeguamento all'effettiva situazione dell'immobile, in particolare i reali elementi caratterizzanti, lo stato di conservazione e manutenzione; questi elementi oggettivi caratterizzanti l'immobile sono riscontrati nelle schede di rilievo 1, 2 e 3 sopra citate.

Il bene oggetto della presente stima presenta alcune peculiarità che ne rendono particolarmente articolata la valutazione economica.

L'unità immobiliare è infatti caratterizzata da diversi elementi di apprezzamento, tra i quali si segnalano la vicinanza al centro cittadino, l'inserimento all'interno di un fabbricato terratetto a schiera composto da sole due unità abitative, la razionale distribuzione degli spazi interni, la prossimità ai principali servizi e alle infrastrutture pubbliche, la disponibilità di aree di parcheggio nelle immediate vicinanze, nonché il buono stato di conservazione e manutenzione generale dell'immobile.

A tali elementi positivi si contrappongono tuttavia alcuni fattori che incidono negativamente sulla commerciabilità e sul valore del bene, quali l'assenza di un posto auto esclusivo e, soprattutto, le criticità urbanistiche, edilizie, catastali e funzionali connesse ai beni comuni individuati dai subalterni 7 e 8, nonché la necessità di eseguire interventi di ripristino e opere di separazione finalizzate alla ricostituzione delle originarie consistenze e destinazioni assentite.

La determinazione del più probabile valore di mercato richiede pertanto particolare attenzione sia nella selezione dei termini di confronto sia nella ponderazione degli elementi correttivi da applicare ai valori unitari desunti dal mercato immobiliare locale. Le banche dati disponibili e le informazioni reperibili sul mercato presentano infatti valori di riferimento non sempre omogenei e direttamente comparabili con il caso in esame, caratterizzato da specifiche peculiarità giuridiche, urbanistiche e funzionali.

È inoltre evidente che il risultato finale della stima risente non solo dell'aleatorietà insita nell'individuazione dei valori unitari di riferimento, ma anche della necessità di apprezzare correttamente l'incidenza economica delle criticità riscontrate. Nel caso specifico, l'attendibilità della valutazione risulta maggiormente condizionata dalla corretta individuazione del valore unitario e delle relative decurtazioni rispetto all'accuratezza delle determinazioni quantitative, le quali presentano un'incidenza marginale sul risultato finale.

In considerazione delle finalità della presente valutazione, il sottoscritto ha pertanto adottato criteri estimativi improntati a prudenza e ordinarietà, assumendo valori attentamente verificati alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e delle condizioni giuridiche, urbanistiche e materiali riscontrate nel corso delle operazioni peritali.

Sono stati eseguiti alcuni accessi al servizio telematico di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Pistoia, con i quali si sono ricercati atti di compravendita relativi ad unità "comparabili" con quella in oggetto collocate nella stessa fascia catastale di quest'ultima. Per quanto riguarda questa ricerca si è preliminarmente provveduto ad individuare gli immobili destinati ad abitazione civile presenti nel foglio di mappa a cui appartiene quello in oggetto.

Sono state esaminate alcune compravendite relativamente recenti riguardanti immobili residenziali ubicati nel Comune di Montale e caratterizzati da tipologie edilizie, epoca costruttiva, localizzazione e caratteristiche distributive sostanzialmente assimilabili a quelle del bene oggetto di stima.

Tali immobili risultano particolarmente significativi ai fini comparativi poiché appartenenti al medesimo contesto urbanistico e costruttivo e riconducibili alla tipologia originaria del fabbricato oggetto della presente valutazione, antecedente al suo frazionamento in due distinte unità abitative con pertinenze e beni comuni.

La prima compravendita, la più recente tra quelle selezionate, è stata stipulata dal Notaio **** Omissis **** di Prato in data 21 dicembre 2022 (repertorio n. 8622, raccolta n. 7404) e trascritta presso la Conservatoria di Pistoia il 29 dicembre 2022 ai nn. 9047 di Registro Particolare e 13514 di Registro Generale. Essa ha riguardato un fabbricato per civile abitazione posto in Comune di Montale, Via Eugenio Montale n. 62, costituito da terratetto a schiera disposto su due piani fuori terra oltre sottotetto e piano seminterrato con autorimessa pertinenziale. Il prezzo di compravendita è stato pari ad euro 270.000,00. La superficie catastale ragguagliata complessiva risulta pari a circa mq 194, corrispondente ad un valore unitario di circa euro/mq 1.391,00.

La seconda compravendita è stata stipulata dal medesimo Notaio **** Omissis **** in data 12 febbraio 2021 (repertorio n. 6390, raccolta n. 5454) e trascritta presso la Conservatoria di Pistoia il 16 febbraio 2021 ai nn. 990 di Registro Particolare e 1421 di Registro Generale. Essa ha riguardato un fabbricato per civile abitazione posto in Comune di Montale, Via Giuseppe Ungaretti n. 32, costituito da terratetto a schiera disposto su due piani fuori terra oltre piano seminterrato con autorimessa pertinenziale. Il prezzo di compravendita è stato pari ad euro 270.000,00. La superficie catastale ragguagliata complessiva risulta pari a circa mq 188, corrispondente ad un valore unitario di circa euro/mq 1.436,00.

Successivamente è stata compiuta una ricerca sul borsino immobiliare ed alcune agenzie immobiliari della zona con gli esiti di seguito descritti. Le valutazioni emerse dall'applicativo reso disponibile sul web dal borsino immobiliare (<https://www.borsinoimmobiliare.it>) per l'immobile oggetto della presente esecuzione sono state le seguenti: - Valore minimo: 103.105,00 Euro (pari a 1.186,00 Euro/mq) - (valore minimo di zona 1.334 Euro/mq); - Valore medio: 117.630,00 Euro (pari a 1.353,00 Euro/mq) - (valore medio di zona 1.522 Euro/mq); - Valore massimo: 132.156,00 Euro (pari a 1.520,00 Euro/mq) - (valore massimo di zona 1.710 Euro/mq).

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

- Appartamento in vendita in via Arrigo Boito, Centro, Montale in piccola palazzina appartamento posto al piano primo e ultimo senza ascensore composto da ingresso, soggiorno-pranzo, cucinotto, disimpegno, 2 camere e bagno oltre terrazzo, di 80 mq, al piano superiore collegata dalla scala di accesso mansarda di 50 mq abitabile e rifinita dove ci sono tre altre stanze e un bagno. L'immobile e' in ottimo stato ed e' possibile acquistarlo anche ammobiliato, Euro 215.000,00 - €/mq 1.653,00 (**** Omissis ****);

- Appartamento con terrazza, soffitta e garage in Montale - In zona residenziale di Montale, proponiamo in vendita appartamento al piano primo, corredato da terrazza e garage, in buono stato manutentivo. L'immobile si sviluppa su unico livello oltre soffitta, in un contesto tranquillo e ben servito, classe energetica G, superficie commerciale 103,8 mq - Euro 220.000,00 - €/mq 2.115,00 (**** Omissis ****);

- Appartamento in Vendita in Via Eugenio Montale a Montale, 5 locali, due bagni, box di 26 mq, piano secondo, con terrazza e cantina, abitabile, riscaldamento autonomo, classe energetica G, superficie 150,00 mq - Euro 255.000,00 - €/mq 1.700,00 (**** Omissis ****);

- Appartamento con garage, in tranquilla zona residenziale, proponiamo in vendita appartamento di 87

mq posto al piano primo, caratterizzato da ambienti luminosi e ben distribuiti. L'immobile è composto da ampia zona living con cucina a vista e penisola, disimpegno, camera matrimoniale con balcone, cameretta, bagno, soffitta. La disposizione interna rende gli spazi comodi e funzionali. Completa la proprietà un garage di circa 30 mq posto al piano seminterrato. La posizione risulta particolarmente apprezzata per la tranquillità del contesto, la presenza di aree verdi e la vicinanza ai principali servizi - classe energetica G, superficie commerciale 105,00 mq - Euro 220.000,00 - €/mq 2.095,00 (privato);

- In zona centrale di Montale, proponiamo in vendita appartamento indipendente posto al piano primo di un contesto condominiale, corredato da terrazza e soffitta. L'immobile, costruito nel 2010, si presenta in buone condizioni di manutenzione, con spazi ben organizzati e ambienti luminosi, riscaldamento autonomo e doppi servizi finestrati. Gli interni mostrano una distribuzione funzionale su unico livello, con ambienti proporzionati e un buon rapporto tra zona giorno e zona notte. L'ingresso introduce nella zona giorno, composta da un soggiorno singolo con angolo cottura, ambiente luminoso e ben collegato agli spazi di servizio. Un disimpegno conduce alla zona notte, dove si trovano tre camere — una matrimoniale, una doppia e una singola — e i due bagni finestrati, uno con doccia e uno con vasca. Un ripostiglio completa la distribuzione interna. L'appartamento è corredato da una terrazza collegata scoperta di circa 10 mq e da un'area di resede pavimentata ad uso esclusivo di circa 40 mq, fruibile come spazio esterno privato. classe energetica G, superficie commerciale 120,00 mq - Euro 233.000,00 - €/mq 1.942,00 (**** Omissis ****);

Dall'esame dei suddetti valori è emerso un prezzo unitario medio di Euro/mq 1.710,00, di poco inferiore al valore più alto indicato da OMI, da assumere con le opportune correzioni in ragione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, nonché delle criticità urbanistiche, edilizie e funzionali evidenziate nella presente relazione.

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

Considerando poi l'ipotesi dei costi di regolarizzazione sopra indicati, si scorpora dal valore dell'immobile la cifra sopra indicata ed il valore di stima dell'immobile è quindi Euro € 142.887,60 - 3.000,00 = Euro € 139.887,60.

Al valore dell'unità immobiliare come sopra determinato dovrà essere aggiunta la quota di competenza dei beni comuni individuati dai subalterni 7 e 8, già oggetto di autonoma valutazione estimativa nell'ambito della procedura esecutiva n. 30/2025, affidata ad altro tecnico incaricato, che ne ha determinato il valore complessivo in euro 36.500,00.

Il sottoscritto ritiene di poter assumere tale valore quale parametro di riferimento, per ragioni di coerenza e continuità estimativa tra le procedure che interessano i medesimi beni. Considerato che i subalterni 7 e 8 risultano contrattualmente pertinenti a due unità immobiliari aventi consistenza sostanzialmente analoga, si ritiene congruo attribuire all'unità oggetto della presente procedura una quota pari al 50% del suddetto valore, corrispondente ad euro 18.250,00.

Tenuto conto che i beni comuni risultano attualmente non disponibili e non pienamente fruibili dall'unità immobiliare oggetto della presente procedura, essendo di fatto utilizzati in via esclusiva dall'unità identificata dal subalterno 5, nonché considerata la necessità di eseguire interventi di ripristino e separazione per ricondurre i luoghi alla configurazione originariamente assentita, il sottoscritto ritiene congruo applicare al valore della quota di comproprietà una riduzione forfettaria del 30% che porta quindi il valore della quota di beni comuni afferente all'unità in oggetto a € 12.775,00 (€18.250 - 30% di € 18.250).

Tale abbattimento è finalizzato a tenere conto dell'alea connessa ai tempi e alle modalità di recupero

della piena disponibilità dei beni, delle incertezze derivanti dalla presenza di altra procedura esecutiva che interessa i medesimi beni e delle criticità urbanistiche, edilizie e funzionali descritte nella presente relazione.

Ciò detto il valore finale di stima è determinato dalla sommatoria del valore dell'appartamento (€ 139.887,60) ed il valore la quota di competenza dei beni comuni come sopra calcolata € 12.775,00 per un valore complessivo di € 152.662,60 ovvero € 155.000,00 in conto tondo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montale (PT) - via G. Ungaretti 27, 51037, interno 2, piano 1^	83,56 mq	1.710,00 €/mq	€ 142.887,60	100,00%	€ 142.887,60
Valore di stima:					€ 142.887,60

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Le operazioni peritali hanno avuto luogo mediante:

- sopralluoghi e misurazioni presso l'immobile in data 04 maggio e 13 giugno 2026;
- indagini presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Montale in data 30 marzo 2026;
- indagini, colloqui e verifiche documentali presso gli archivi del Comune di Montale in data 17 aprile 2026;
- indagini e verifiche documentali presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Pistoia, servizi catastali, in data 26 e 30 marzo e 08 giugno 2026;
- indagini e verifiche documentali presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Pistoia, servizi di pubblicità immobiliare, in data 30 marzo 2026.

Si rileva che l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, unitamente all'altra unità abitativa individuata dal subalterno 5 della particella 705 del foglio 29, di proprietà del sig. **** Omissis ****, figlio dell'esecutato ed estraneo alla presente procedura, è titolare dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato.

In particolare, sulla base del contratto di compravendita rogato dal Notaio **** Omissis **** di Pistoia in data 16 gennaio 2015, risultano attribuiti i diritti di comproprietà pro quota sul locale pertinenziale ad uso autorimessa posto al piano seminterrato del fabbricato, individuato catastalmente al mappale 705, subalterno 8, quale bene comune censibile, nonché sul vialetto-rampa, resede e forno, individuati catastalmente al mappale 705, subalterno 7, quali beni comuni non censibili.

Al fine di una migliore individuazione delle suddette porzioni comuni, si allega alla presente relazione l'elaborato planimetrico catastale corredato dall'elenco dei subalterni.

Nel corso del sopralluogo è stato accertato che entrambi i subalterni sono stati interessati da interventi edilizi eseguiti in assenza di riscontro documentale tra gli atti reperiti, che hanno comportato una sostanziale modifica sia della configurazione impiantistica originaria sia della consistenza e della destinazione funzionale degli spazi. In particolare, l'originario locale pertinenziale ad uso autorimessa comune, identificato catastalmente dal subalterno 8, risulta attualmente suddiviso in cinque distinti vani destinati ad usi diversi da quelli assentiti dai titoli edilizi reperiti. È stato inoltre rilevato che tali locali risultano funzionalmente e fisicamente collegati,

tramite una scala interna, all'unità immobiliare individuata dal subalterno 5, e da questa fruiti in via esclusiva insieme al resede comune identificato dal subalterno 7, attualmente pavimentato con conseguente modifica delle caratteristiche originariamente assentite.

Le trasformazioni sopra descritte hanno determinato una situazione di fatto non coerente con la configurazione risultante dalla documentazione urbanistica e catastale acquisita, con le conseguenze illustrate nei precedenti paragrafi della presente relazione.

Le verifiche effettuate presso l'archivio del Comune non hanno consentito di rinvenire alcuna pratica edilizia riferibile alle opere sopra descritte. Analogamente, dall'accesso agli atti eseguito presso l'Agenzia delle Entrate, Catasto Fabbricati è emerso che gli identificativi catastali e le consistenze risultano invariati rispetto a quelli esistenti alla data dell'atto di compravendita del 16 gennaio 2015, senza che siano state presentate variazioni catastali coerenti con lo stato di fatto rilevato.

Alla luce delle risultanze istruttorie e, in particolare, delle rilevanti criticità urbanistico-edilizie e igienico-sanitarie riscontrate, si ritiene che la valutazione dei beni comuni debba essere effettuata assumendo quale riferimento la configurazione immobiliare risultante dall'ultimo titolo edilizio legittimamente rilasciato, che costituisce il presupposto per la corretta individuazione e qualificazione pertinenziale dei subalterni 7 e 8.

Tale condizione presuppone il ripristino dello stato legittimo dei luoghi mediante l'espletamento delle necessarie procedure amministrative e l'esecuzione delle opere edilizie e impiantistiche occorrenti a carico dell'aggiudicatario dell'altra procedura esecutiva sopra citata (**** Omissis ****).

Per quanto concerne gli aspetti amministrativi si rinvia a quanto dettagliatamente esposto nel paragrafo dedicato alla regolarità edilizia. Con riferimento agli interventi materiali di ripristino, si evidenzia che il solo esame visivo dello stato dei luoghi non consente di determinare con precisione né l'effettiva consistenza delle opere abusive né le modalità tecniche necessarie per la loro rimozione. Conseguentemente, non risulta possibile definire con esattezza il costo complessivo degli interventi.

In via prudenziale e meramente estimativa, si ritiene tuttavia che debba essere previsto almeno il ripristino dell'originario locale autorimessa nella configurazione assentita, mediante demolizione della porzione realizzata in ampliamento al di sotto della terrazza del piano terra e rimozione delle murature interne che hanno determinato l'attuale frazionamento. Tali opere comporteranno inevitabilmente interventi sugli intonaci, sui rivestimenti, sulle pavimentazioni e sulle finiture esistenti, nonché sugli impianti tecnologici presenti, quali impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento e impianto di climatizzazione.

Si rende inoltre necessario il ripristino delle aperture esterne mediante installazione di nuovi infissi aventi caratteristiche dimensionali e tipologiche conformi a quelle originariamente autorizzate. Dovrà altresì essere realizzata un'ideale separazione fisica tra le unità individuate dai subalterni 5 (appartamento al piano terra) e 8 (locale autorimessa al piano seminterrato) della particella 705, attualmente comunicanti attraverso una scala interna, al fine di garantire l'autonomia della proprietà esclusiva dai beni a comune.

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 29/07/2026

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Provenienza (Aggiornamento al 08/06/2026)
- ✓ Altri allegati - estratti pubblicità agenzie (Aggiornamento al 13/06/2026)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 04/05/2026)
- ✓ Altri allegati - documentazioni e certificazioni varie (Aggiornamento al 13/06/2026)
- ✓ Visure e schede catastali - visure (Aggiornamento al 30/03/2026)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - catastale e strumento urbanistico (Aggiornamento al 13/06/2026)