

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Masi Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 4/2025 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - Via G. Parini n. 9, interno 5, piano 2.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montale (PT) - Via A. Gramsci snc, piano S1.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - Via G. Parini n. 9, interno 5, piano 2.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montale (PT) - Via A. Gramsci snc, piano S1.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - Via G. Parini n. 9, interno 5, piano 2.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montale (PT) - Via A. Gramsci snc, piano S1.....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - Via G. Parini n. 9, interno 5, piano 2.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montale (PT) - Via A. Gramsci snc, piano S1.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - Via G. Parini n. 9, interno 5, piano 2.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montale (PT) - Via A. Gramsci snc, piano S1.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - Via G. Parini n. 9, interno 5, piano 2.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montale (PT) - Via A. Gramsci snc, piano S1.....	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - Via G. Parini n. 9, interno 5, piano 2.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montale (PT) - Via A. Gramsci snc, piano S1.....	10
Patti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - Via G. Parini n. 9, interno 5, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montale (PT) - Via A. Gramsci snc, piano S1.....	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - Via G. Parini n. 9, interno 5, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montale (PT) - Via A. Gramsci snc, piano S1.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - Via G. Parini n. 9, interno 5, piano 2.....	11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Montale (PT) - Via A. Gramsci snc, piano S1.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - Via G. Parini n. 9, interno 5, piano 2	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montale (PT) - Via A. Gramsci snc, piano S1.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - Via G. Parini n. 9, interno 5, piano 2	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montale (PT) - Via A. Gramsci snc, piano S1.....	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - Via G. Parini n. 9, interno 5, piano 2	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montale (PT) - Via A. Gramsci snc, piano S1.....	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - Via G. Parini n. 9, interno 5, piano 2	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montale (PT) - Via A. Gramsci snc, piano S1.....	16
Formalità pregiudizievoli	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - Via G. Parini n. 9, interno 5, piano 2	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montale (PT) - Via A. Gramsci snc, piano S1.....	20
Normativa urbanistica	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - Via G. Parini n. 9, interno 5, piano 2	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montale (PT) - Via A. Gramsci snc, piano S1.....	20
Regolarità edilizia	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - Via G. Parini n. 9, interno 5, piano 2	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montale (PT) - Via A. Gramsci snc, piano S1.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - Via G. Parini n. 9, interno 5, piano 2	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montale (PT) - Via A. Gramsci snc, piano S1.....	23
Stima / Formazione lotti.....	23
Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto Unico	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 4/2025 del R.G.E.....	28
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 133.599,36	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - Via G. Parini n. 9, interno 5, piano 2	30
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montale (PT) - Via A. Gramsci snc, piano S1.....	30



All'udienza del 07/03/2025, il sottoscritto Geom. Masi Andrea, con studio in Via G. Mazzini, 8 - 51100 - Pistoia (PT), email andrea@studiogeomasi.it, PEC andrea.masi@geopec.it, Tel. 0573975316, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montale (PT) - Via G. Parini n. 9, interno 5, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montale (PT) - Via A. Gramsci snc, piano S1

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. PARINI N. 9, INTERNO 5, PIANO 2

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un ampio edificio condominiale e precisamente quello con accesso dalla prima porta a sinistra arrivando al piano dalle scale condominiali, composto da: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere e terrazzo accessibile dal soggiorno.

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA A. GRAMSCI SNC, PIANO S1

Garage al piano interrato accessibile dalla rampa che parte dalla Via Antonio Gramsci e più precisamente la decima sula destra scendendo dalla detta rampa. L'autorimessa è di forma rettangolare allungata, con portone basculante metallico.

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. Parini n. 9, interno 5, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montale (PT) - Via A. Gramsci snc, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. PARINI N. 9, INTERNO 5, PIANO 2

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA A. GRAMSCI SNC, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. PARINI N. 9, INTERNO 5, PIANO 2

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Con atto Notaio Giuseppe Antonio La Gamba di Prato, in data 8/3/2011 i coniugi **** Omissis **** hanno costituito un fondo patrimoniale destinato ai fabbisogni della famiglia, che visionato non contiene i beni oggetto della presente. (Vedi Atto allegato)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA A. GRAMSCI SNC, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Con atto Notaio Giuseppe Antonio La Gamba di Prato, in data 8/3/2011 i coniugi **** Omissis **** hanno costituito un fondo patrimoniale destinato ai fabbisogni della famiglia, che visionato non contiene i beni oggetto della presente. (Vedi Atto allegato)

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. PARINI N. 9, INTERNO 5, PIANO 2

L'appartamento confina con vano scala condominiale, prop.tà **** Omissis ****, affaccio su aree private e condominiali, prop. tà **** Omissis ****, s.s.a. e/o diversi confini.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA A. GRAMSCI SNC, PIANO S1

Il garage confina con spazio di manovra condominiale prop.tà **** Omissis ****, terrapieno, prop. tà **** Omissis ****, s.s.a. e/o diversi confini.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. PARINI N. 9, INTERNO 5, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,20 mq	83,17 mq	1	83,17 mq	2,70 m	2
Terrazza	4,80 mq	6,15 mq	0,25	1,54 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				84,71 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,71 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA A. GRAMSCI SNC, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	27,75 mq	29,18 mq	1	29,18 mq	2,79 m	S1
Totale superficie convenzionale:				29,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				29,18 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. PARINI N. 9, INTERNO 5, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/2009 al 23/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1398 Categoria F1 Superficie catastale 5432 mq
Dal 23/06/2009 al 10/02/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1399, Sub. 33 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 423,49 Piano 2
Dal 10/02/2010 al 07/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1399, Sub. 33 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 423,49 Piano 2
Dal 07/06/2011 al 17/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1399, Sub. 33 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 87 mq Rendita € 423,49 Piano 2
Dal 17/05/2017 al 23/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1399, Sub. 33 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 87 mq Rendita € 423,49 Piano 2

I coniugi **** Omissis **** risultano in comunione legale dei beni e pertanto la quota corretta negli intesti catastali dovrebbe risultare proprietari x 1/1 in comunione legale.

L'annotazione riportata nell'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Piombino che in data 08/03/2011 i coniugi hanno stipulato Convenzioni Matrimoniali. Richiesto tale atto al Notaio La Gamba si è

riscontrato che trattasi di costituzione di fondo patrimoniale riguardante altri beni non oggetto della presente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA A. GRAMSCI SNC, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/2009 al 23/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1398 Categoria F1 Superficie catastale 5432 mq
Dal 23/06/2009 al 10/02/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1399, Sub. 57 Categoria C6 Cl.3, Cons. 28 Rendita € 99,78 Piano S1
Dal 10/02/2010 al 07/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1399, Sub. 57 Categoria C6 Cl.3, Cons. 28 Rendita € 99,78 Piano S1
Dal 07/06/2011 al 17/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1399, Sub. 57 Categoria C6 Cl.3, Cons. 28 Rendita € 99,78 Piano S1
Dal 17/05/2017 al 23/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1399, Sub. 57 Categoria C6 Cl.3, Cons. 28 Superficie catastale 31 mq Rendita € 99,78 Piano S1

I coniugi **** Omissis **** risultano in comunione legale dei beni e pertanto la quota corretta negli intesti catastali dovrebbe risultare proprietari x 1/1 in comunione legale.

L'annotazione riportata nell'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Piombino che in data 08/03/2011 i coniugi hanno stipulato Convenzioni Matrimoniali. Richiesto tale atto al Notaio La Gamba si è riscontrato che trattasi di costituzione di fondo patrimoniale riguardante altri beni non oggetto della presente.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. PARINI N. 9, INTERNO 5, PIANO 2

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

ASTE GIUDIZIARIE®	30	1399	33		A2	1	ASTE GIUDIZIARIE®	4	87 mq	423,49 €	2	
-------------------	----	------	----	--	----	---	-------------------	---	-------	----------	---	--

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA A. GRAMSCI SNC, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	1399	57		C6	3	28	31 mq	99,78 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Si evidenzia che la planimetria catastale riporta un'altezza di mt. 2,40, quando quella effettivamente rilevata è risultata di mt. 2,79. Tale dato non incide sulla consistenza e rendita dell'unità immobiliare.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. PARINI N. 9, INTERNO 5, PIANO 2

Si rilevano i vincoli derivanti da Convenzione Edilizia stipulata con il comune di Montale con atto Not. Antonio Marrese di Pistoia in data 05/07/2006 rep. 111079, trascr. a Pistoia in data 10/07/2006 al n. 4551 di reg. part.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA A. GRAMSCI SNC, PIANO S1

Si rilevano i vincoli derivanti da Convenzione Edilizia stipulata con il comune di Montale con atto Not. Antonio Marrese di Pistoia in data 05/07/2006 rep. 111079, trascr. a Pistoia in data 10/07/2006 al n. 4551 di reg. part.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. PARINI N. 9, INTERNO 5, PIANO 2

L'appartamento è in normale stato di conservazione con finiture risalenti all'anno di costruzione (fine 2005) che lasciano vedere l'usura dell'utilizzo quasi ventennale. L'impianto di riscaldamento a radiatori fissi, presenti in ogni vano, è alimentato da caldaia singola a metano che funziona anche per la produzione di acqua calda sanitaria, posizionata sul terrazzo.

Si evidenzia la presenza di muffe diffuse in svariate zone dell'appartamento in oggetto, in particolare nel disimpegno e in alcuni punti delle camere e della cucina.

Il condominio esternamente si presenta in buono stato di manutenzione così come le aree esterne a comune.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA A. GRAMSCI SNC, PIANO S1

Il garage è in normale stato di conservazione con finiture risalenti all'anno di costruzione (fine 2005).

Si evidenzia la presenza di copiose infiltrazioni di acque meteoriche, soprattutto nello spazio di manovra antistante il portone di accesso al garage.



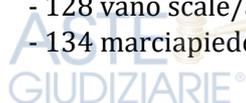
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. PARINI N. 9, INTERNO 5, PIANO 2

L'appartamento oggetto di procedura risulta inserito in un più ampio fabbricato condominiale che si sviluppa fra le Vie G. Parini - A. Gramsci e Sem Benelli, fabbricato in parte residenziale e parte commerciale/direzionale, servito da quattro vani scala con relativi ascensori.

L'unità immobiliare pignorata, distinta dall'interno 5, ha accesso dalla Via Giuseppe Parini, scala B con civico 9 nella quale si trovano n. 8 unità residenziali.

Sono a comune le parti del fabbricato che per legge, consuetudine e destinazione sono da ritenersi comuni ai sensi dell'art. 1117 del CC. ed in particolare i BCNC rappresentati nel foglio 30 dal mappale 1399 subalterni:

- 126 galleria pedonale ad uso pubblico;
- 128 vano scale/ascensore, locale tecnico e terrazza di copertura;
- 134 marciapiede, percorso pedonale.



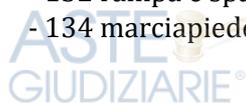
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA A. GRAMSCI SNC, PIANO S1

Il garage oggetto di procedura risulta inserito in un più ampio fabbricato condominiale che si sviluppa fra le Vie G. Parini - A. Gramsci e Sem Benelli, fabbricato in parte residenziale e parte commerciale/direzionale.

L'unità immobiliare pignorata ha accesso carrabile dalla rampa che si diparte dalla Via Antonio Gramsci e pedonale dalla scala condominiale B e relativo ascensore.

Sono a comune le parti del fabbricato che per legge, consuetudine e destinazione sono da ritenersi comuni ai sensi dell'art. 1117 del CC. ed in particolare i BCNC rappresentati nel foglio 30 dal mappale 1399 subalterni:

- 126 galleria pedonale ad uso pubblico;
- 131 spazio di manovra e corsia di marcia;
- 132 rampa e spazio di manovra;
- 134 marciapiede, percorso pedonale.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. PARINI N. 9, INTERNO 5, PIANO 2

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti il bene pignorato ad eccezione di quelle nascenti dallo stato dei luoghi, trattandosi di immobile a proprietà frazionata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA A. GRAMSCI SNC, PIANO S1

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti il bene pignorato ad eccezione di quelle nascenti dallo stato dei luoghi, trattandosi di immobile a proprietà frazionata. Si evidenzia tubazione di scarico della colonna condominiale sovrastante, che attraversa il garage per tutta la lunghezza partendo dal portone in direzione via Parini.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. PARINI N. 9, INTERNO 5, PIANO 2

L'intero fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare pignorata è a struttura portante in C.A. con tamponamenti esterni in blocchi forati di laterizio, la copertura è piana con guaina impermeabilizzante. Il complesso ad una vista esteriore non presenta segni di cedimenti statici. L'appartamento oggetto di valutazione si presenta in normali condizioni di manutenzione, finito in ogni parte anche se segnato dall'usura quasi ventennale.

Pavimenti sono in piastrelle di monocottura di colore chiaro formato 30x30, rivestimenti bagno e cucina di piccolo formato (tipo listelli), gli infissi esterni sono in legno laccato chiaro con vetri doppia camera, avvolgibili in pvc e porte interne in legno tamburato.

Gli impianti e le finiture risultano risalenti all'epoca della costruzione. Nel soggiorno/pranzo è stata installata in epoca più recente una pompa di calore (caldo/freddo) la cui unità esterna è situata sulla terrazza così come la caldaia murale a gas metano.

L'unità in oggetto risulta fornita degli allacciamenti (acqua, luce, gas), gli scarichi delle acque reflue regolarmente collegati alla pubblica fognatura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA A. GRAMSCI SNC, PIANO S1

L'intero fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare pignorata è a struttura portante in C.A. I divisori interni con i garage limitrofi e in tamponamento leggero.

Pavimentazione in battuto di cemento (tipo pavimento industriale), il portone è un basculante in acciaio zincato.

L'unica utenza presente è la luce elettrica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. PARINI N. 9, INTERNO 5, PIANO 2

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 31/07/2018

Al momento dell'accesso al quartiere pignorato, effettuato in data 25/03/2024, nello stesso era presente solo la signora **** Omissis **** comodataria, che vi è residente come confermato dal certificato rilasciato dal Comune di Montale (vedi allegato).

Dalle certificazioni suddette risultano residenti:

-**** Omissis ****,
-**** Omissis ****,
-**** Omissis ****,
-**** Omissis ****,
-**** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA A. GRAMSCI SNC, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 31/07/2018

Al momento dell'accesso al quartiere pignorato (Bene 1), effettuato in data 25/03/2024, non è stato possibile visionare il garage in quanto la signora **** Omissis **** ha dichiarato di non possedere le chiavi e pertanto è stato concordato un secondo accesso in data 09/04/2025 con il signor **** Omissis **** coniuge della suddetta. Al momento dell'accesso il garage è risultato completamente pieno di materiali e attrezzature edili che hanno impedito la visione interna.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. PARINI N. 9, INTERNO 5, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/04/1960 al 03/12/1996	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. R. Chiostrini	02/04/1960	39868	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di PISTOIA	21/04/1960	1393	1573
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		UFF. REG. PISTOIA	16/04/1960	2837	262
Dal 06/08/1963 al 03/12/1996	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. R. CHIOSTRINI	06/08/1963	64092	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di PISTOIA	27/08/1963	1690	5055
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFF. REG. PISTOIA	26/08/1963	768	277		
Dal 29/04/1971 al 03/12/1996	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. R. Marchitelli	29/04/1971	12199	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di PISTOIA	05/05/1971		2944
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFF. REG. PISTOIA	18/05/1971	2265			
Dal 03/12/1996 al 23/12/2004	**** Omissis ****	VERBALE D'ASSEMBLEA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. F. DE LUCA	03/12/1996	118133	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di PISTOIA	28/01/1997		538
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO REGISTRO PRATO	16/12/1996	5154			
Dal 23/12/2004 al 01/12/2005	**** Omissis ****	MODIFICA PATTI SOCIALI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. L. Zogheri	23/12/2004	16361	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		CC.RR.II di PISTOIA	21/01/2005		452
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRO PISTOIA			
Dal 01/12/2005 al 05/12/2005	**** Omissis ****	ATTO MODIFICA RAGIONE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. L. ZOGHERI	01/12/2005	18980	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di PISTOIA	27/12/2005		7552
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFF. REG. PISTOIA	02/12/2005		
Dal 05/12/2005 al 10/02/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. F. D'AMBROSI	05/12/2005	30450	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di PISTOIA	07/12/2005		7137
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRO PRATO	06/12/2005	10219	
Dal 10/02/2010 al 07/06/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. La Gamba	10/02/2010	109233	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di PISTOIA	01/03/2010		1079
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFF. REG. PRATO			
Dal 07/06/2011 al	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			

17/05/2017		Rogante				Data		Repertorio N°		Raccolta N°	
		Not. G. A. LA GAMBA				07/06/2011		112094			
		Trascrizione									
		Presso				Data		Reg. gen.		Reg. part.	
		CC.RR.II di PISTOIA				17/06/2011				3258	
		Registrazione									
		Presso				Data		Reg. N°		Vol. N°	
UFF. REG. PRATO				17/05/2011		7417					
Dal 17/05/2017 al 22/05/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA									
		Rogante				Data		Repertorio N°		Raccolta N°	
		Not. G. GALDO				17/05/2017		115384			
		Trascrizione									
		Presso				Data		Reg. gen.		Reg. part.	
		CC.RR.II di PISTOIA				05/06/2017				2861	
		Registrazione									
Presso				Data		Reg. N°		Vol. N°			
AG. ENTRATE PRATO				05/06/2017		6319					

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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA A. GRAMSCI SNC, PIANO S1

Periodo Dal 02/04/1960 al 03/12/1996	Proprietà **** Omissis ****	Atti									
		COMPRAVENDITA									
		Rogante				Data		Repertorio N°		Raccolta N°	
		Not. R. Chiostrini				02/04/1960		39868			
		Trascrizione									
		Presso				Data		Reg. gen.		Reg. part.	
		CC.RR.II di PISTOIA				21/04/1960		1393		1573	
Registrazione											
Presso				Data		Reg. N°		Vol. N°			

		UFF. REG. PISTOIA	16/04/1960	2837	262
Dal 06/08/1963 al 03/12/1996	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. R. CHIOSTRINI	06/08/1963	64092	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di PISTOIA	27/08/1963	1690	5055
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFF. REG. PISTOIA	26/08/1963	768	277		
Dal 29/04/1971 al 03/12/1996	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. R. Marchitelli	29/04/1971	12199	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di PISTOIA	05/05/1971		2944
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFF. REG. PISTOIA	18/05/1971	2265			
Dal 03/12/1996 al 23/12/2004	**** Omissis ****	VERBALE D'ASSEMBLEA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. F. DE LUCA	03/12/1996	118133	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di PISTOIA	28/01/1997		538
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO REGISTRO PRATO	16/12/1996	5154			
Dal 23/12/2004 al 01/12/2005	**** Omissis ****	MODIFICA PATTI SOCIALI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. L. Zogheri	23/12/2004	16361	
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		CC.RR.II di PISTOIA	21/01/2005		452
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRO PISTOIA			
Dal 01/12/2005 al 05/12/2005	**** Omissis ****	ATTO MODIFICA RAGIONE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. L. ZOGHERI	01/12/2005	18980	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di PISTOIA	27/12/2005		7552
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFF. REG. PISTOIA	02/12/2005		
Dal 05/12/2005 al 10/02/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. F. D'AMBROSI	05/12/2005	30450	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di PISTOIA	07/12/2005		7137
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRO PRATO	06/12/2005	10219	
Dal 10/02/2010 al 07/06/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. La Gamba	10/02/2010	109233	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di PISTOIA	01/03/2010		1079
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFF. REG. PRATO			
Dal 07/06/2011 al	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			

17/05/2017		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Not. G. A. LA GAMBA	07/06/2011	112094		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		CC.RR.II di PISTOIA	17/06/2011		3258	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
UFF. REG. PRATO	17/05/2011	7417				
Dal 17/05/2017 al 22/05/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Not. G. GALDO	17/05/2017	115384		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		CC.RR.II di PISTOIA	05/06/2017		2861	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
AG. ENTRATE PRATO	05/06/2017	6319				

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. PARINI N. 9, INTERNO 5, PIANO 2°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 23/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a PISTOIA il 21/01/2025
Reg. gen. 422 - Reg. part. 273
Quota: 1/1

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

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PISTOIA il 26/02/2025

Reg. gen. 1611 - Reg. part. 1047

Quota: 1/1

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

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

Note: Trattasi di Trascrizione a rettificata della precedente nota per errata indicazione delle quote di proprietà in comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA A. GRAMSCI SNC, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 23/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PISTOIA il 21/01/2025

Reg. gen. 422 - Reg. part. 273

Quota: 1/1

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

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

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PISTOIA il 26/02/2025

Reg. gen. 1611 - Reg. part. 1047

Quota: 1/1

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

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

Note: Trattasi di Trascrizione a rettificata della precedente nota per errata indicazione delle quote di proprietà in comunione legale dei beni.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. PARINI N. 9, INTERNO 5, PIANO 2

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, ricade nel Capoluogo di Montale ed è rappresentato nella TAV. 2.2 Capoluogo del POC. TC2 - Tessuti consolidati pianificati a prevalente destinazione residenziale, art. 55 delle NTA.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA A. GRAMSCI SNC, PIANO S1

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, ricade nel Capoluogo di Montale ed è rappresentato nella TAV. 2.2 Capoluogo del POC. TC2 - Tessuti consolidati pianificati a prevalente destinazione residenziale, art. 55

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. PARINI N. 9, INTERNO 5, PIANO 2

L'immobile 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.

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, risulta assoggettato ai seguenti atti amministrativi:

- Piano di Recupero con delib. C.C. n. 68 del 19/10/2005 divenuto efficace con pubblicazione sul BURT n. 46 del 16/11/2005;
- Parere Edilizio del Comune di Montale n. 82 dell'01/12/2006. P.E. 46/2005, Permesso di Costruire n. 45/2006 ed Autorizz. Unica SUAP prot. n. 63810/10/1 del 05/12/2006 Pratica SUAP n. 745/2005;
- Parere Edilizio del Comune di Montale n. 41 del 29/09/2009. P.E. 24/2009, Permesso di Costruire n. 40/2009 ed Autorizz. Unica SUAP prot. n. 50043 del 21/10/2009 Pratica SUAP n. 268/2009;
- Variante ai sensi dell'art. 142 della LR 1/2005 prot. 25965 del 21/12/2009, P.E. n. 67/2009;
- Variante ai sensi dell'art. 142 della LR 1/2005 prot. Suap 41315 del 18/10/2012, prot. Comune Montale 20725 del 09/11/2012, P.E. n. 56/2012;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA) prot. 5914 del 05/04/2013, P.E. n. 18/2013;
- DEPOSITO Stato Finale ai sensi dell'art. 142 della LR 1/2005, prot. Comune Montale 2073 dell'01/02/2014, prot. SUAP 5232 del 06/02/2014;
- Attestazione di abitabilità/agibilità parziale N. 2/2014 prot. 2141 del 03/02/2014.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'APE datata 15/05/2017, allegata all'atto di provenienza degli esecutati, ancora in corso di validità. Si rileva che nella suddetta certificazione non è indicata la pompa di calore (probabilmente installata successivamente) per cui ritengo non sia più rispondere alle condizioni attuali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA A. GRAMSCI SNC, PIANO S1

L'immobile 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.

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, risulta assoggettato ai seguenti atti amministrativi:

- Piano di Recupero con delib. C.C. n. 68 del 19/10/2005 divenuto efficace con pubblicazione sul BURT n. 46 del 16/11/2005;

- Parere Edilizio del Comune di Montale n. 82 dell'01/12/2006. P.E. 46/2005, Permesso di Costruire n. 45/2006 ed Autorizz. Unica SUAP prot. n. 63810/10/1 del 05/12/2006 Pratica SUAP n. 745/2005;
- Parere Edilizio del Comune di Montale n. 41 del 29/09/2009. P.E. 24/2009, Permesso di Costruire n. 40/2009 ed Autorizz. Unica SUAP prot. n. 50043 del 21/10/2009 Pratica SUAP n. 268/2009;
- Variante ai sensi dell'art. 142 della LR 1/2005 prot. 25965 del 21/12/2009, P.E. n. 67/2009;
- Variante ai sensi dell'art. 142 della LR 1/2005 prot. Suap 41315 del 18/10/2012, prot. Comune Montale 20725 del 09/11/2012, P.E. n. 56/2012;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA) prot. 5914 del 05/04/2013, P.E. n. 18/2013;
- DEPOSITO Stato Finale ai sensi dell'art. 142 della LR 1/2005, prot. Comune Montale 2073 dell'01/02/2014, prot. SUAP 5232 del 06/02/2014;
- Attestazione di abitabilità/agibilità parziale N. 2/2014 prot. 2141 del 03/02/2014.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si rileva una discordanza fra l'altezza dichiarata nella Variante 67/2009 (h. 2,70) e quella rilevata nello stato attuale (h. 2,79). Tale incongruenza non è rilevante in quanto rientra nelle tolleranze stabilite dalla L. 105/2024.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. PARINI N. 9, INTERNO 5, PIANO 2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.078,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.156,00

Il consuntivo dell'anno in corso e precedente non è ancora disponibile e pertanto il perito ha assunto la media degli ultimi cinque anni moltiplicata x 2.

L'amministratore ha comunicato che la situazione contabile complessiva a carico degli esecutati presenta una

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA A. GRAMSCI SNC, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

VEDI Bene 1).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montale (PT) - Via G. Parini n. 9, interno 5, piano 2
Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un ampio edificio condominiale e precisamente quello con accesso dalla prima porta a sinistra arrivando al piano dalle scale condominiali, composto da: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere e terrazzo accessibile dal soggiorno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1399, Sub. 33, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)

Valore di stima del bene: € 121.982,40

E' stato utilizzato il metodo di stima comparativo con transazioni avvenute nell'anno 2021 nello stesso edificio e valori OMI. Per i dettagli vedi STIMA/FORMAZIONE LOTTI.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montale (PT) - Via A. Gramsci snc, piano S1
Garage al piano interrato accessibile dalla rampa che parte dalla Via Antonio Gramsci e più precisamente la decima sula destra scendendo dalla detta rampa. L'autorimessa è di forma rettangolare allungata, con portone basculante metallico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1399, Sub. 57, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)

Valore di stima del bene: € 13.772,96

E' stato utilizzato il metodo di stima comparativo con transazioni avvenute nell'anno 2021 nello stesso edificio e valori OMI. Per i dettagli vedi STIMA/FORMAZIONE LOTTI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montale (PT) - Via G. Parini n. 9, interno 5, piano 2	84,71 mq	1.440,00 €/mq	€ 121.982,40	100,00%	€ 121.982,40
Bene N° 2 - Garage Montale (PT) - Via A. Gramsci snc, piano S1	29,18 mq	472,00 €/mq	€ 13.772,96	100,00%	€ 13.772,96

Valore di stima: € 135.755,36

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	2156,00	€

Valore finale di stima: € 133.599,36

Il valore commerciale del bene pignorato 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 attive o passive, dati metrici, possibilità di parcheggio ed infine la situazione del mercato sulla base 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 a 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 all'immobile oggetto della stima.

Sono stati individuati e utilizzati i seguenti comparabili:

- Valori OMI disponibili (riferiti al 2° semestre 2024) per la zona B1 (Centrale/CAPOLUOGO) di Montale - Abitazioni di tipo civile in condizioni normali fra 1400-1800 €/mq ed un valore fra 850-1000 €/mq per i box, entrambi riferiti alla superficie lorda (L);

- Compravendita di appartamento con autorimessa, nello stesso condominio (stessa scala B, lato via Parini). Atto Not. M. Paggi del 21/11/2022 rep. 8739.

Appartamento su unico livello (P.1° con terrazza) per un totale di mq. 86, con prezzo di vendita €. 115.000, dal quale si è estrapolato un prezzo medio di circa €. 1337,00 a mq. Autorimessa piano S1 di mq. 32 con prezzo di vendita di €. 12.500 dal quale si è ottenuto un valore di €. 390 a mq.;

- Compravendita di appartamento con autorimessa, nello stesso condominio (stessa scala B, lato terzale come quello oggetto di stima). Atto Not. F. D'Ambrosi del 14/09/2021 rep. 54585.

Appartamento su unico livello (P.1° con due terrazzi) per un totale di mq. 72, con prezzo di vendita estrapolato di €. 126.000, dal quale si è ottenuto un prezzo medio di circa €. 1750 a mq. Autorimessa piano S1 di mq. 18 con prezzo di vendita di €. 10.000 dal quale si è ottenuto un valore di €. 555 a mq.

Il perito analizzati i comparabili sopra elencati che portano ad un prezzo medio per abitazioni residenziali in condizioni normali di €. 1562,33 a mq., valutate le caratteristiche il grado di finitura, di manutenzione, le condizioni del condominio, le possibilità di parcheggio ecc... ha ritenuto di applicare un abbattimento dell'8% sul prezzo medio ricavato di €/mq. 1437,34, che l'esperto arrotonda ad €/mq. 1440 per l'abitazione.

Per la valutazione della rimessa interrata i valori OMI appaiono decisamente elevati per cui si è optato per la media dei valori riportati nelle due compravendite sopra citate, che portano ad un valore medio di €. 472 a mq.

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 30/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Masi Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Lettera e ricev. inizio O.P.
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Not. Galdo - cessione agevolata di beni a soci
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Appartamento
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Autorimessa
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco subb. allegato all'elaborato planimetrico
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica Fog. 30 Mapp. 1399 sub. 33
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Storica Fog. 30 Mapp. 1399 sub. 57
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Comune Montale Foglio 30
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - VARIANTE P.E. 67/2009
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE VARIA allegata P.E. 67/2009
- ✓ N° 1 Altri allegati - TAVV. grafiche allegate alla P.E. 67/2009
- ✓ N° 1 Altri allegati - TAVV. grafiche allegate alla P.E. 67/2009
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - VARIANTE P.E. 56/2012
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità N.02 del 2014
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificati contestuali di residenza ed estratto matrimonio
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto Not. La Gamba conv matrimoniali
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica