

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bottai Alessio Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare 99/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Monsummano Terme (PT) - via fonda 356.....	4
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Monsummano Terme (PT) - via fonda 356.....	4
Lotto 1.....	4
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2.....	11
Titolarità	11
Confini	11
Consistenza.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali	12
Precisazioni.....	13
Stato conservativo	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	16
Regolarità edilizia	17

Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Lotto 1	17
Lotto 2	19
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 99/2024 del R.G.E.	23
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 293.000,00	23
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 202.000,00	23



In data 02/07/2024, il sottoscritto Geom. Bottai Alessio Emanuele, con studio in Corso Gramsci, 174 - 51100 - Pistoia (PT), email geomalessiobottai@libero.it, PEC alessioemanuele.bottai@geopec.it, Fax 0573 1725278, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Monsummano Terme (PT) - via fonda 356
- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Monsummano Terme (PT) - via fonda 356

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FONDA 356

terratetto ad uso civile abitazione, sviluppato su due piani fuori terra, con accesso da vialetto privato. L'immobile è composto al piano terra da 2 ampi soggiorni comprensivi di n°2 ripostigli, cucina, disimpegno e w.c. Al piano primo dal quale si accede attraverso scala interna, risulta composto da disimpegno con zona armadi, n°3 camere, un ulteriore disimpegno, e n°2 bagni. Risulta compreso ampio resede che circonda il fabbricato su 3 lati, oltre a porticato sulla parte retrostante.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FONDA 356

terratetto ad uso civile abitazione, sviluppato su due piani fuori terra, con accesso da vialetto privato. L'immobile è composto al piano terra da soggiorno, cucina, bagno, disimpegno con w.c., camera e lavanderia. Al piano primo dal quale si accede attraverso scala chiocciola interna, risulta composto da disimpegno, n°2 camere e bagno. Risulta ricompreso nel fabbricato resede esterno anteriore e posteriore, oltre a porticato posto sempre nella zona retrostanet del fabbricato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Monsummano Terme (PT) - via fonda 356

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.

vedi allegato 2 estratto di matrimonio, dove nelle annotazioni riporta quanto segue:

con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni, Pistoia 17.4.07

Da interrogazione effettuata all'agenzia delle entrate in merito a sussistenza o meno di contratti di affitto si riporta quanto segue:

Dal Sign. Marconi Sauro non sono emersi contratti di locazione nè contratti di comodato a suo nome, relativi alle particelle indicate in sede di richiesta (Monsummano Terme, foglio 16 part. 31 sub 4-5). vedi allegato 23

CONFINI

Beni Marconi, su più lati, via fonda, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
residenziale	165,00 mq	230,00 mq	1	230,00 mq	0,00 m	
porticato	24,00 mq	24,00 mq	0,25	6,00 mq	0,00 m	
terreno	700,00 mq	700,00 mq	0,05	35,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				271,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				271,00 mq		

Le superfici indicate, risultano indicative e approssimate, in particolare il terreno circostante all'abitazione non è stato eseguito rilievo topografico per riscontro metrature ma ripreso dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/2018 al 07/05/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 31, Sub. 4 Categoria A3 Cl.8, Cons. 9,5 Superficie catastale 264 mq Rendita € 711,42
Dal 07/05/2020 al 03/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 31, Sub. 4 Categoria A3 Cl.8, Cons. 9,5 vani Rendita € 711,42

vedi visura storica allegato 13

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	31	4		A3	8	9,5	264 mq	711,42 €		

Fermo restando che non sono stati eseguiti rilievi topografici per verificare l'esattezza dei confini, e dell'ampio resede esterno, si rilevano delle lievi modifiche interne, per le quali non necessiterebbe la presentazione di nuova planimetria catastale, in quanto non sussiste la possibilità di variazione della rendita. resta sempre comunque auspicabile una nuova presentazione per miglior rappresentazione grafica di quanto eseguito.

PRECISAZIONI

In relazione agli impianti risultano di comunanza con altra unità immobiliare. In particolare è stato possibile rilevare che la centrale termica a servizio del riscaldamento dell'unità è ubicata all'interno di immobile non oggetto di esecuzione.

Si rileva la commistione anche degli altri impianti, tra cui elettrico, fognario e molto probabilmente gas.

Si fa presente che non è stato eseguito rilievo topografico per verifica confini, e superfici resede.

Si fa presente che non sono state effettuate indagine geologiche e saggi nei terreni per la verifica di eventuali materiali presenti.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in buono stato conservativo senza particolari problematiche visibili, sia ai fini delle strutture, finiture e impianti i quali risultano visivamente in utilizzo.

Sono presenti delle lievi tracce di umidità interna, al piano terra, in alcune stanze, molto probabilmente riguardanti umidità di risalita, nella muratura.

PARTI COMUNI

Fermo restando da quanto previsto dall'art. 1117 C.c., risultano presenti impianti e parti a comuni anche con altri immobili, sia riguardante la presente procedura sia non oggetto di procedura esecutiva.

In particolare si accerta che l'unico accesso pedonale alla proprietà avviene unicamente da cancello pedonale, posto lungo via Fonda, dal quale una volta varcato, attraverso vialetti interni si raggiunge le varie unità del complesso edilizio, passando in parte su i vari resedi esclusivi, i quali non risultano fisicamente delimitati, ma solo catastalmente definiti.

Si fa presente che risulta comunanza dei vari impianti, sia da verifiche effettuate sul posto sia da informazioni riportate dall'esecutato, in quanto alcuni impianti non è possibile verificare materialmente la loro comunanza, in quanto servirebbe ditte specializzate per effettuare tali indagini.

Per quanto riguarda gli impianti a comune, risultano essere tutti, ai vari fabbricati, (luce, gas, riscaldamento, fognatura, acqua ecc...)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

dalla lettura del contratto di divisione si evince come secondo luogo quanto segue:

Il signor Marconi Sauro costituisce a carico della sua proprietà costituita da rimessa/cantina e da una centrale termica, il tutto posto in Comune di Monsummano Terme, via Fonda n.356 int. 3 e rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme in foglio di mappa 16 dal mappale 31 sub. 6 - fondo servente - ed a favore della proprietà del signor Marconi Roberto, e suoi eredi e/o aventi causa, costituita da unità immobiliare ad uso rimessa posta in Comune di Monsummano Terme, via Fonda n. 376 int. 3 e rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme in foglio di mappa 16 dal mappale 31 sub. 7 - fondo dominante - che accetta, regolare perpetua servitù per poter utilizzare il pozzo posto nella corte di pertinenza del mappale 31 sub. 6 sul fronte strada le cui spese necessarie all'allaccio sono a carico del signor Marconi Roberto, mentre le spese di manutenzione sono a carico di entrambi i condividenti in parti uguali.

Il presente atto obbliga, oltre alle parti concessionarie, anche i loro aventi causa a qualsiasi titolo. Le parti concessionarie si impegnano pertanto ad inserire negli eventuali atti di trasferimento o di costituzione di diritti reali una clausola con cui siano assunti anche dalla parte acquirente o aventi causa gli obblighi di cui al presente atto e consentono pertanto alla trascrizione a carico ed a favore delle rispettive proprietà, consentono alla trascrizione della sopracitata reciproche servitù.

(vedi allegato 1 atto di divisione).

Non si rilevano ulteriori servitù trascritte, dalle visure sugli immobili

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato visto l'epoca di costruzione risulta edificato presumibilmente in parte in muratura portante e in parte in struttura in c.a.

si sviluppa su n°2 piani fuori terra, non sono presenti piani interrati, e cantine, è corredato da un ampio resede esterno su tre lati.

le porte interne e esterne risultano in legno, sono presenti pavimenti e rivestimenti nei bagni e in cucina.

Parquet al piano primo.

La copertura risulta del tipo inclinato.

Le pareti risultano intonacate e pitturate.

Non si rilevano particolari problemi visibili, ai fini strutturali, e alle finiture interne.

Gli impianti risultano del tipo sottotraccia, visivamente funzionanti.

Risulta presente un porticato sul retro.

Nel complessivo l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

l'immobile risulta occupato dall'esecutato durante le fasi del sopralluogo.

Da interrogazione effettuata all'agenzia delle entrate in merito a sussistenza o meno di contratti di affitto si riporta quanto segue:

Dal Sign. Marconi Sauro non sono emersi contratti di locazione nè contratti di comodato a suo nome, relativi alle particelle indicate in sede di richiesta (Monsummano Terme, foglio 16 part. 31 sub 4-5). vedi allegato 23

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1994 al 22/10/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/12/1994		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ufficio del registro di pescia	16/10/2007	7218	3614
Dal 22/08/2008 al 07/05/2020	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		21/10/2009		
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	ufficio del registro di pescia	17/11/2009	5612	3166
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/05/2020	**** Omissis ****	atto di divisione		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	notaio marco regni	07/05/2020		
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	conservatoria dei registri di pescia	12/05/2020	1820	1210
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

vedi atto di divisione, allegato 1

Non si rileva accettazione tacita trascritta della successione De Cuius Giovannelli Giuliana

Non si rileva accettazione tacita trascritta della successione De Cuius Marconi Vivarello

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di pescia aggiornate al 03/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 08/11/2021
Reg. gen. 6175 - Reg. part. 941
Importo: € 15.219,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: vedi nota allegato 21
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a pescia il 12/07/2023
Reg. gen. 3943 - Reg. part. 525

Importo: € 14.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: vedi nota allegato 20

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a pesca il 25/01/2024
Reg. gen. 522 - Reg. part. 52
Importo: € 114.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: vedi nota allegato 19

Trascrizioni

- **pignoramento immobili**
Trascritto a pesca il 11/06/2024
Reg. gen. 3414 - Reg. part. 2226
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: vedi nota allegato 18

vedi visura allegato 15

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

da ricerche effettuate presso gli archivi del comune di Monsummano e dalla lettura dell'atto di provenienza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi che avevano interessato l'immobile:

Fabbricato edificato precedentemente il 1° settembre 1967
licenza edilizia n.30 del 1966;
Concessione n. 145 del 1977 per opere di ristrutturazione;
Concessione edilizia in sanatoria n. 494/c prot. n. 2635 del 03/03/86;
Variante alla concessione edilizia in sanatoria n. 26 del 27 marzo 2009;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Da quanto emerge ai fini del rilievo effettuato presso l'immobile, in relazione all'ultimo titolo abilitativo il quale non risulta annullato e in corso di validità, (concessione edilizia in sanatoria) non si rilevano particolari difformità riscontrante nel fabbricato. Perlopiù rientranti nelle tolleranze. Si evidenzia al primo piano piano parete leggermente traslata, e alcune difformità quali finestra e nicchia al piano terra.

Si ritiene che tali difformità possono essere ricondotte a pratica di errore grafico o miglior rappresentazione grafica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non sussiste la presenza di un amministratore condominiale

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Monsummano Terme (PT) - via fonda 356

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.

vedi allegato 2 estratto di matrimonio, dove nelle annotazioni riporta quanto segue:

con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni, Pistoia 17.4.07

Da interrogazione effettuata all'agenzia delle entrate in merito a sussistenza o meno di contratti di affitto si riporta quanto segue:

Dal Sign. Marconi Sauro non sono emersi contratti di locazione nè contratti di comodato a suo nome, relativi alle particelle indicate in sede di richiesta (Monsummano Terme, foglio 16 part. 31 sub 4-5). vedi allegato 23

CONFINI

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenziale	130,00 mq	155,00 mq	1	155,00 mq	0,00 m	
porticato	20,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	0,00 m	
terreno	440,00 mq	440,00 mq	0,05	22,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				182,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				182,00 mq		

Le superfici indicate, risultano indicative e approssimate, in particolare il terreno circostante all'abitazione non è stato eseguito rilievo topografico per riscontro metrature ma ripreso dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/2018 al 07/05/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 31, Sub. 5 Categoria A3 Cl.8, Cons. 8 Superficie catastale 191 mq Rendita € 495,80
Dal 07/05/2020 al 03/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 31, Sub. 5 Categoria A3 Cl.7, Cons. 8 vani Rendita € 495,80

vedi visura storica allegato 14

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato	

				Cens.	a	nza	catastal e			
	16	31	5		A3	7	8 vani 191 mq	495,8 €		

Fermo restando che non sono stati eseguiti rilievi topografici per verificare l'esattezza dei confini, e dell'ampio resede esterno, si rilevano delle lievi modifiche interne, per le quali non necessiterebbe la presentazione di nuova planimetria catastale, in quanto non sussiste la possibilità di variazione della rendita, resta sempre comunque auspicabile una nuova presentazione per miglior rappresentazione grafica di quanto eseguito.

PRECISAZIONI

In relazione agli impianti risultano di comunanza con altra unità immobiliare. In particolare è stato possibile rilevare che la centrale termica a servizio del riscaldamento dell'unità è ubicata all'interno di immobile non oggetto di esecuzione.

Si rileva la commistione anche degli altri impianti, tra cui elettrico, fognario e molto probabilmente gas.

Si fa presente che non è stato eseguito rilievo topografico per verifica confini, e superfici resede.

Si fa presente che non sono state effettuate indagine geologiche e saggi nei terreni per la verifica di eventuali materiali presenti.

Si precisa che il locale "lavanderia", posto al piano terra, risulta con accesso attraverso altri locali, non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in buono stato conservativo senza particolari problematiche visibili, sia ai fini delle strutture, finiture e impianti i quali risultano visivamente in utilizzo.

Sono presenti delle lievi tracce di umidità interna, al piano terra, in alcune stanze, molto probabilmente riguardanti umidità di risalita, nella muratura.

PARTI COMUNI

Fermo restando da quanto previsto dall'art. 1117 C.c., risultano presenti impianti e parti a comuni anche con altri immobili, sia riguardante la presente procedura sia non oggetto di procedura esecutiva.

In particolare si accerta che l'unico accesso pedonale alla proprietà avviene unicamente da cancello pedonale, posto lungo via Fonda, dal quale una volta varcato, attraverso vialetti interni si raggiunge le varie unità del complesso edilizio, passando in parte su i vari resedi esclusivi, i quali non risultano fisicamente delimitati, ma solo catastalmente definiti. Detta apertura risulta insistere su proprietà di altra unità immobiliare.

Si fa presente che risulta comunanza dei vari impianti, sia da verifiche effettuate sul posto sia da informazioni riportate dall'esecutato, in quanto alcuni impianti non è possibile verificare materialmente la loro comunanza, in quanto servirebbe ditte specializzate per effettuare tali indagini.

Per quanto riguarda gli impianti a comune, risultano essere tutti, ai vari fabbricati, (luce, gas, riscaldamento, fognatura, acqua ecc...)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

dalla lettura del contratto di divisione si evince come secondo luogo quanto segue:

Il signor Marconi Sauro costituisce a carico della sua proprietà costituita da rimessa/cantina e da una centrale termica, il tutto posto in Comune di Monsummano Terme, via Fonda n.356 int. 3 e rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme in foglio di mappa 16 dal mappale 31 sub. 6 - fondo servente - ed a favore della proprietà del signor Marconi Roberto, e suoi eredi e/o aventi causa, costituita da unità immobiliare ad uso rimessa posta in Comune di Monsummano Terme, via Fonda n. 376 int. 3 e rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme in foglio di mappa 16 dal mappale 31 sub. 7 - fondo dominante - che accetta, regolare perpetua servitù per poter utilizzare il pozzo posto nella corte di pertinenza del mappale 31 sub. 6 sul fronte strada le cui spese necessarie all'allaccio sono a carico del signor Marconi Roberto, mentre le spese di manutenzione sono a carico di entrambi i condividenti in parti uguali.

Il presente atto obbliga, oltre alle parti concessionarie, anche i loro aventi causa a qualsiasi titolo. Le parti concessionarie si impegnano pertanto ad inserire negli eventuali atti di trasferimento o di costituzione di diritti reali una clausola con cui siano assunti anche dalla parte acquirente o aventi causa gli obblighi di cui al presente atto e consentono pertanto alla trascrizione a carico ed a favore delle rispettive proprietà, consentono alla trascrizione della sopracitata reciproche servitù.

(vedi allegato 1 atto di divisione).

Non si rilevano ulteriori servitù trascritte, dalle visure sugli immobili, fermo restando la parte di comunanza degli impianti, con altri fabbricati, e l'accesso al locale lavanderia, l'accesso dal vialetto pedonale attraverso altra unità immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato visto l'epoca di costruzione risulta edificato presumibilmente in parte in muratura portante e in parte in struttura in c.a.

si sviluppa su n°2 piani fuori terra, non sono presenti piani interrati, e cantine, è corredato da un ampio resede esterno su fronte e sul retro.

le porte interne e esterne risultano in legno,
sono presenti pavimenti e rivestimenti nei bagni e in cucina.

Moquette al piano primo.

La copertura risulta del tipo inclinato.

Le pareti risultano intonacate e pitturate.

Non si rilevano particolari problemi visibili, ai fini strutturali, e alle finiture interne.

Gli impianti risultano del tipo sottotraccia, per i quali non è stato possibile accertare nemmeno visivamente il loro funzionamento in quanto staccati in relazione all'occupazione dell'immobile il quale risulta attualmente disabitato.

Risulta presente un porticato sul retro.

Nel complessivo l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

l'immobile risulta attualmente libero in possesso dall'esecutato durante le fasi del sopralluogo.

Da interrogazione effettuata all'agenzia delle entrate in merito a sussistenza o meno di contratti di affitto si riporta quanto segue:

Dal Sign. Marconi Sauro non sono emersi contratti di locazione nè contratti di comodato a suo nome, relativi alle particelle indicate in sede di richiesta (Monsummano Terme, foglio 16 part. 31 sub 4-5). vedi allegato 23

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1994 al 22/10/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/12/1994		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ufficio del registro di pescia	16/10/2007	7218	3614
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/08/2008 al 07/05/2020	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/10/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ufficio del registro di pescia	17/11/2009	5612	3166
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/05/2020	**** Omissis ****	atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio marco regni	07/05/2020		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria dei registri di pescia	12/05/2020	1820	1210
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

vedi atto di divisione, allegato 1

Non si rileva accettazione tacita trascritta della successione De Cuius Giovannelli Giuliana

Non si rileva accettazione tacita trascritta della successione De Cuius Marconi Vivarello

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di pescia aggiornate al 03/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 08/11/2021
Reg. gen. 6175 - Reg. part. 941
Importo: € 15.219,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: vedi nota allegato 21
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a pescia il 12/07/2023
Reg. gen. 3943 - Reg. part. 525
Importo: € 14.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: vedi nota allegato 20
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a pescia il 25/01/2024
Reg. gen. 522 - Reg. part. 52
Importo: € 114.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: vedi nota allegato 19

Trascrizioni

- **pignoramento immobili**
Trascritto a pescia il 11/06/2024
Reg. gen. 3414 - Reg. part. 2226
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: vedi nota allegato 18

vedi visura allegato 16

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

da ricerche effettuate presso gli archivi del comune di Monsummano e dalla lettura dell'atto di provenienza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi che avevano interessato l'immobile:

Fabbricato edificato precedentemente il 1° settembre 1967
licenza edilizia n.30 del 1966;
Concessione n. 145 del 1977 per opere di ristrutturazione;
Concessione edilizia in sanatoria n. 494/c prot. n. 2635 del 03/03/86;
Variante alla concessione edilizia in sanatoria n. 26 del 27 marzo 2009;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Da quanto emerge ai fini del rilievo effettuato presso l'immobile, in relazione all'ultimo titolo abilitativo il quale non risulta annullato e in corso di validità, (concessione edilizia in sanatoria) non si rilevano particolari difformità riscontrate nel fabbricato. Perlopiù rientranti nelle tolleranze.

Si ritiene che tali difformità possono essere ricondotte a pratica di errore grafico o miglior rappresentazione grafica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non sussiste la presenza di un amministratore condominiale

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

• **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Monsummano Terme (PT) - via fonda 356 terratetto ad uso civile abitazione, sviluppato su due piani fuori terra, con accesso da vialetto privato. L'immobile è composto al piano terra da 2 ampi soggiorni comprensivi di n°2 ripostigli, cucina, disimpegno e w.c. Al piano primo dal quale si accede attraverso scala interna, risulta composto da disimpegno con zona armadi, n°3 camere, un ulteriore disimpegno, e n°2 bagni. Risulta compreso ampio resede che circonda il fabbricato su 3 lati, oltre a porticato sulla parte retrostante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 31, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 293.000,00

Per quanto riguarda la stima, il sottoscritto ha effettuato sia un indagine di mercato su agenzie immobiliari del posto, verificato le quotazioni OMI,(vedi allegato 24), il quale indica un valore compreso tra € 1200 e € 1550 solo a titolo di informazione.

Sono state effettuate ricerche relative a compravendite , effettuando una ricerca sui immobili simili, nelle vicinanze, compravenduti negli ultimi 3 anni.

Si è potuto verificare durante le ricerche l'assenza di compravendite di immobili simili posti nelle vicinanze.

Si è proceduto pertanto alla ricerca non di comparabili con immobili compravenduti di recenti, ma di offerte di vendita di terratetti, i quali per loro natura non materializzano "il prezzo" ma risulta di fatto una richiesta, dalla quale si ritiene di dover poi decurtare una percentuale, in relazione alla trattativa che si andrà ad eseguire.

Si è proceduto con l'individuazione di n°5 proposte di vendita (vedi allegato 25) reperite nel mercato immobiliare di zona, con caratteristiche simili al nostro soggetto, come tipologia abitativa, ubicazione e superficie.

Si è pertanto predisposto una scheda tecnica dove vengono equiparati i vari immobili posti in vendita nelle vicinanze rispetto al soggetto oggetto di stima. Da tale documento si evince che l'eventuale offerta di vendita del nostro immobile sarebbe di circa € 430.000,00. In relazione alla tipologia e offerta si ritiene di applicare un abbattimento del 20% per individuazione del prezzo di vendita, abbiamo pertanto un prezzo di circa € 344.000,00.

dal quale si ritiene di applicare una decurtazione in merito alle rilevanze individuate ai fini urbanistici e catastali per un eventuale regolarizzazione per un importo stimato di € 8.000,00 tra spese tecniche e eventuali oneri. Avremo un importo di € 326.000,00

Si ritiene inoltre applicare un ulteriore decremento non facilmente stimabile in merito alla separazione e totale divisione degli impianti presenti tra il fabbricato oggetto di stima e gli altri confinanti, stimata nel 10% del suo valore, portando un importo stimato del fabbricato in arrotondato in € 293.000,00

In relazione alle decurtazioni e abbassamenti sopra indicati non si ritiene di applicare ulteriori ribassi in relazione alla tipologia di vendita, quale esecutiva, e non di libera contrattazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Monsummano Terme (PT) - via fonda 356	271,00 mq	0,00 €/mq	€ 293.000,00	100,00%	€ 293.000,00
				Valore di stima:	€ 293.000,00

Valore finale di stima: € 293.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Monsummano Terme (PT) - via fonda 356 terratetto ad uso civile abitazione, sviluppato su due piani fuori terra, con accesso da vialetto privato. L'immobile è composto al piano terra da soggiorno, cucina, bagno, disimpegno con w.c., camera e lavanderia. Al piano primo dal quale si accede attraverso scala chiocciola interna, risulta composto da disimpegno, n°2 camere e bagno. Risulta ricompreso nel fabbricato resede esterno anteriore e posteriore, oltre a porticato posto sempre nella zona retrostanet del fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 31, Sub. 5, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 202.000,00
Per quanto riguarda la stima, il sottoscritto ha effettuato sia un'indagine di mercato su agenzie immobiliari del posto, verificato le quotazioni OMI,(vedi allegato 24), il quale indica un valore compreso tra € 1200 e € 1550 solo a titolo di informazione.
Sono state effettuate ricerche relative a compravendite , effettuando una ricerca sui immobili simili, nelle vicinanze, compravenduti negli ultimi 3 anni.
Si è potuto verificare durante le ricerche l'assenza di compravendite di immobili simili posti nelle vicinanze.
Si è proceduto pertanto alla ricerca non di comparabili con immobili compravenduti di recenti, ma di offerte di vendita di terratetti, i quali per loro natura non materializzano "il prezzo" ma risulta di fatto una richiesta, dalla quale si ritiene di dover poi decurtare una percentuale, in relazione alla trattativa che si andrà ad eseguire.
Si è proceduto con l'individuazione di n°5 proposte di vendita (vedi allegato 25) reperite nel mercato immobiliare di zona, con caratteristiche similari al nostro soggetto, come tipologia abitativa, ubicazione e superficie.
Si è pertanto predisposto una scheda tecnica dove vengono equiparati i vari immobili posti in vendita nelle vicinanze rispetto al soggetto oggetto di stima. Da tale documento si evince che l'eventuale offerta di vendita del nostro immobile sarebbe di circa € 288.000,00. (vedi allegato 29) In relazione alla tipologia e offerta si ritiene di applicare un abbattimento del 20% per individuazione del prezzo di vendita, abbiamo pertanto un prezzo di circa € 230.000,00.
dal quale si ritiene di applicare una decurtazione in merito alle rilevanze individuate ai fini urbanistici e catastali per un eventuale regolarizzazione per un importo stimato di € 5.000,00 tra spese tecniche e eventuali oneri. Avremo un importo di € 225.000,00
Si ritiene inoltre applicare un ulteriore decremento non facilmente stimabile in merito alla separazione e totale divisione degli impianti presenti tra il fabbricato oggetto di stima e gli altri confinanti, stimata nel 10% del suo valore, portando un importo stimato del fabbricato in arrotondato in € 202.000,00
In relazione alle decurtazioni e abbassamenti sopra indicati non si ritiene di applicare ulteriori ribassi in relazione alla tipologia di vendita, quale esecutiva, e non di libera contrattazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 2 - Terratetto Monsummano Terme (PT) - via fonda 356	182,00 mq	0,00 €/mq	€ 202.000,00	100,00%	€ 202.000,00
Valore di stima:					€ 202.000,00

Valore di stima: € 202.000,00

Valore finale di stima: € 202.000,00

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

Pistoia, li 13/12/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - atto di divisione
- ✓ N° 2 Altri allegati - estratto di matrimonio
- ✓ N° 3 Altri allegati - certificato stato di famiglia
- ✓ N° 4 Altri allegati - EDM foglio 16 part 31
- ✓ N° 5 Altri allegati - elaborato planimetrico
- ✓ N° 6 Altri allegati - elenco subalterni
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetria foglio 16 part 31 sub 1
- ✓ N° 8 Altri allegati - Planimetria foglio 16 part 31 sub 2
- ✓ N° 9 Altri allegati - Planimetria foglio 16 part 31 sub 3
- ✓ N° 10 Altri allegati - Planimetria foglio 16 part 31 sub 4
- ✓ N° 11 Altri allegati - Planimetria foglio 16 part 31 sub 5
- ✓ N° 12 Altri allegati - Visura foglio 16 part 31 sub 1

- ✓ N° 13 Altri allegati - visura foglio 16 part 31 sub 4
- ✓ N° 14 Altri allegati - Visura foglio 16 part 31 sub 5
- ✓ N° 15 Altri allegati - visura foglio 16 part 31 sub 4
- ✓ N° 16 Altri allegati - visura foglio 16 part 31 sub 5
- ✓ N° 17 Altri allegati - visura per nominativo Marconi sauro
- ✓ N° 18 Altri allegati - nota reg part 226 del 2024
- ✓ N° 19 Altri allegati - nota reg part 52 del 2024
- ✓ N° 20 Altri allegati - nota reg part 525 del 2023
- ✓ N° 21 Altri allegati - nota reg part 941 del 2021
- ✓ N° 22 Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ N° 23 Altri allegati - risposta agenzia entrate
- ✓ N° 24 Altri allegati - Tabella Omi
- ✓ N° 25 Altri allegati - Comparabili
- ✓ N° 26 Altri allegati - scheda tecnica comparabili Terratetto- grande
- ✓ N° 27 Altri allegati - Nota reg part 3166 del 2009 successione giovannelli
- ✓ N° 28 Altri allegati - Nota reg part 3614 del 2007 Marconi vivarello
- ✓ N° 29 Altri allegati - scheda tecnica comparabili - terratetto piccolo

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Monsummano Terme (PT) - via fonda 356 terratetto ad uso civile abitazione, sviluppato su due piani fuori terra, con accesso da vialetto privato. L'immobile è composto al piano terra da 2 ampi soggiorni comprensivi di n°2 ripostigli, cucina, disimpegno e w.c. Al piano primo dal quale si accede attraverso scala interna, risulta composto da disimpegno con zona armadi, n°3 camere, un ulteriore disimpegno, e n°2 bagni. Risulta compreso ampio resede che circonda il fabbricato su 3 lati, oltre a porticato sulla parte retrostante. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 31, Sub. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 293.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Monsummano Terme (PT) - via fonda 356 terratetto ad uso civile abitazione, sviluppato su due piani fuori terra, con accesso da vialetto privato. L'immobile è composto al piano terra da soggiorno, cucina, bagno, disimpegno con w.c., camera e lavanderia. Al piano primo dal quale si accede attraverso scala chiocciola interna, risulta composto da disimpegno, n°2 camere e bagno. Risulta ricompreso nel fabbricato resede esterno anteriore e posteriore, oltre a porticato posto sempre nella zona retrostanet del fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 31, Sub. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 202.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 99/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 293.000,00

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - via fonda 356		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 31, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	271,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in buono stato conservativo senza particolari problematiche visibili, sia ai fini delle strutture, finiture e impianti i quali risultano visivamente in utilizzo. Sono presenti delle lievi tracce di umidità interna, al piano terra, in alcune stanze, molto probabilmente riguardanti umidità di risalita, nella muratura.		
Descrizione:	terratetto ad uso civile abitazione, sviluppato su due piani fuori terra, con accesso da vialetto privato. L'immobile è composto al piano terra da 2 ampi soggiorni comprensivi di n°2 ripostigli, cucina, disimpegno e w.c. Al piano primo dal quale si accede attraverso scala interna, risulta composto da disimpegno con zona armadi, n°3 camere, un ulteriore disimpegno, e n°2 bagni. Risulta compreso ampio resede che circonda il fabbricato su 3 lati, oltre a porticato sulla parte retrostante.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 202.000,00

Bene N° 2 - Terratetto			
Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - via fonda 356		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 31, Sub. 5, Categoria A3	Superficie	182,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in buono stato conservativo senza particolari problematiche visibili, sia ai fini delle strutture, finiture e impianti i quali risultano visivamente in utilizzo. Sono presenti delle lievi tracce di umidità interna, al piano terra, in alcune stanze, molto probabilmente riguardanti umidità di risalita, nella muratura.		
Descrizione:	terratetto ad uso civile abitazione, sviluppato su due piani fuori terra, con accesso da vialetto privato. L'immobile è composto al piano terra da soggiorno, cucina, bagno, disimpegno con w.c., camera e lavanderia. Al piano primo dal quale si accede attraverso scala chiocciola interna, risulta composto da disimpegno, n°2 camere e bagno. Risulta ricompreso nel fabbricato resede esterno anteriore e posteriore, oltre a porticato posto sempre nella zona retrostanet del fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		