

TRIBUNALE DI PISTOIA

Perizia del C.T.U. Geom. Di Maio Giuseppe, nella procedura 11/2025



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Procedura 11/2025	14
Lotto Unico	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

In data 09/04/2025, il sottoscritto Geom. Di Maio Giuseppe, con studio in Via Lunga - 51100 - Pistoia (PT), email giuseppe.dimaio@inwind.it; giuseppe.dimaio geometra@gmail.com, PEC giuseppe.dimaio1@geopec.it, veniva nominato C.T.U. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Toscanini, 6, piano 2 (Coord. Geografiche: 43.88756, 10.75445)

Appartamento di civile abitazione con garage esclusivo facenti parte di un maggior fabbricato condominiale sito in Comune di Massa e Cozzile (PT), frazione di Margine Coperta, e più precisamente:

-appartamento posto al piano secondo (terzo fuori terra) composto da ingresso-soggiorno, cucina, camera, cameretta, disimpegno, bagno e terrazzo esclusivo posto sul lato est e comunicante con terrazza condominiale dipartente dalla rampa delle scale comuni del piano stesso;
-locale ad uso autorimessa ubicato al piano interrato e più esattamente il quarto sulla sinistra per chi arriva dalla rampa carrabile di accesso.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Toscanini, 6, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Appartamento: Propr. [REDACTED], prop. [REDACTED], prop. condominiale, salvo se altri e diversi confini;
Autorimessa; Prop. [REDACTED], prop. [REDACTED], prop. condominiale, salvo se altri e diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	58,50 mq	67,50 mq	1	67,50 mq	2,70 m	secondo
Terrazza	9,50 mq	10,00 mq	0,30	3,00 mq	0,00 m	
Autorimessa	17,00 mq	19,00 mq	0,50	9,50 mq	2,25 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				80,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/06/1994 al 22/12/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 973 Categoria C6 Piano S1
Dal 02/06/1994 al 22/12/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 973, Sub. 29 Categoria A3 Piano 2
Dal 22/12/1994 al 29/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 973 Categoria C6

		Piano S1
Dal 22/12/1994 al 29/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 973, Sub. 29 Categoria A3 Piano 2
Dal 29/06/2007 al 08/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 973, Sub. 29 Categoria A3 Piano 2
Dal 29/06/2007 al 08/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 973, Sub. 7 Categoria C6 Piano S1
Dal 08/11/2022 al 11/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 973, Sub. 29 Categoria A3 Piano 2
Dal 08/11/2022 al 11/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 973, Sub. 7 Categoria C6 Piano S1
Dal 11/01/2023 al 23/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 973, Sub. 7 Categoria C6 Cl.6, Cons. 17 mq. Superficie catastale 19 mq Rendita € 43,02 Piano S1
Dal 11/01/2023 al 23/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 973, Sub. 29 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 69 totale escluse aree scoperte 65 mq Rendita € 271,14 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	973	29		A3	4	5 vani	69 mq. escluse aree scoperte 65 mq	271,14 €	2	
	13	973	7		C6	6	17 mq	19 mq	43,02 €	S1	

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

STATO CONSERVATIVO

Normale stato conservativo, bisognoso della consueta manutenzione ordinaria periodica con particolare riferimento ad una adeguata tinteggiatura interna che presenta decadimento della stessa con sfogliamento della tempera ed evidente annerimento nei cosiddetti punti termici.

PARTI COMUNI

I beni oggetto della presente vantano i diritti sulle parti a comune identificate nel foglio di mappa 13 particella 973 sub.1 quale BCNC, ingresso autorimesse e rampa, ai subalterni del piano seminterrato dal n.3 al n.18; particella 973 sub.2 quale BCNC, scala e corte, ai subalterni dei piani T-1-2-3 dal n.19 al n.34.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si sono ravvisate servitù apparenti intrinseche ai beni oggetto di perizia, si precisa altresì che al titolare dei beni oggetto della presente spettano (per atto di provenienza) i diritti di comproprietà di 1/16 sulla striscia di terreno destinata a passo pubblico e rappresentata al catasto fabbricati nel foglio di mappa 13 particella 974 di metri quadrati 70 con categoria F/1 giusta denuncia di costituzione protocollo n.90022/B del 9.10.1992; Ad oggi, nonostante ne fosse stata acquisita con l'atto di provenienza i diritti sopra descritti non risulta correttamente aggiornata l'intestazione nella banca dati dell'agenzia del territorio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le unità immobiliari di cui trattasi sono parte di un maggior fabbricato condominiale di quattro piani fuori terra (T-1-2-3) destinati a civili abitazioni (n°16) oltre piano interrato destinato a locali autorimesse. L'edificio è dotato di un vano scala, in struttura esterna all'edificio, che di un impianto di ascensore, ai quali si accede dalla pubblica via tramite vialetto condominiale. Entrambi si dipartono dal piano interrato sino all'ultimo piano, alle singole unità immobiliari si accede direttamente per mezzo di ballatoi esterni che si dipartono dal vano scala condominiale ad ogni piano di arrivo.

L'edificio presenta una struttura portante in cemento armato con tamponatura in muratura, in parte intonacata e tinteggiata in parte con mattoncini a faccia vista. La copertura è di tipo tetto a capanna con struttura in latero cemento e manto di copertura in tegole di laterizio. I solai intermedi sono in latero cemento.

Nello specifico l'abitazione si presenta in normale stato conservativo, bisognoso della consueta manutenzione ordinaria periodica con particolare riferimento ad una adeguata tinteggiatura interna che presenta decadimento della stessa con sfogliamento della tempera ed evidente annerimento nei cosiddetti punti termici; la pavimentazione, per tutta la sua superficie è in ceramica color chiaro;

Le tramezzature interne sono in laterizio con forati leggeri e presentano rifiniture con intonaco civile tinteggiato.

L'altezza del piano è per tutta la sua estensione di ml. 2,70, ad eccezione del servizio igienico di ml.2,55;

L'autorimessa ha altezza di ml. 2,25.

L'impianto elettrico si presenta totalmente sottotraccia e funzionante; L'impianto idro-termo-sanitario è dotato di caldaia murale a gas metano posta sul terrazzo esclusivo.

L'impianto di riscaldamento presenta radiatori in alluminio in tutti i vani.

Gli infissi esterni sono per la totalità in legno corredati da persiane; le porte interne in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

Nell'occasione del sopralluogo effettuato ho potuto riscontrare l'occupazione da parte del sig.**** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/2007 al 22/12/1994	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Carapelle	22/12/1994	14092	5070
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registri Immobiliari di Pescia	02/01/1995		4
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/11/2022 al 29/06/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Simone Calcinai	29/06/2007	896	799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		registri immobiliari di Pescia	14/07/2007	5024	2459
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 20/06/2025 al 09/11/2015	**** Omissis ****	ufficio del registro di Firenze	11/07/2007	6950	
		Riunione d'usufrutto in morte della madre Riccio Graziella			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/11/2022		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		voltura n.PT0007394	22/02/2023		

Si precisa che al titolare dei beni oggetto della presente spettano (per atto di provenienza) i diritti di comproprietà di 1/16 sulla striscia di terreno destinata a passo pubblico e rappresentata al catasto fabbricati nel foglio di mappa 13 particella 974 di metri quadrati 70 con categoria F/1 giusta denuncia di costituzione protocollo n.90022/B del 9.10.1992, ad oggi per carenza di aggiornamento nella banca dati dell'Agenzia del Territorio non correttamente intestato al soggetto proprietario dei beni di cui trattasi.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCIA aggiornate al 20/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTAIO CALCINAI SIMONE

Iscritto a PESCIA il 14/07/2007

Reg. gen. 5025 - Reg. part. 1561

Quota: 1/1

Importo: € 280.000,00

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

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

Capitale: € 140.000,00

Percentuale interessi: 5,58 %

Rogante: NOTAIO CALCINAI SIMONE

Data: 29/06/2007

N° repertorio: 897

N° raccolta: 800

Trascrizioni

• ATTO GIUDIZIARIO

Trascritto a PESCIA il 11/04/2025

Reg. gen. 2042 - Reg. part. 1420

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Ai fini del D.P.R. n. 380 del 2001 e della l. n. 47 del 1985, e s.m.i. si precisa che le unità di cui trattasi sono parte di un fabbricato realizzato in ordine alla Concessione Edilizia rilasciata dal comune di Massa e Cozzile in data 29.05.1992 n°72, e successive varianti n°93 del 5.08.1993, n°109 del 01.12.1994.

Per l'intero complesso residenziale è stata presentata domanda di permesso di abitabilità e ultimazione dei lavori in data 12.12.1994 con n°8730 di protocollo ed integrata il 13/04/1996 con prot. n. 3383.

Si precisa inoltre che se per la parte abitativa si è concluso e consolidato l'iter per la definizione del titolo di Abitabilità, non lo si è concluso per il piano interrato destinato a locali autorimesse per il quale sono rimasti in sospeso, a tutt'oggi, gli adempimenti riguardanti l'aspetto del parere dei vigili del fuoco, vista la presenza di più di nove autorimesse.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito di sopralluogo alle unità immobiliari e verifica della consistenza attuale, effettuate le opportune misurazioni dei locali si ritiene che quanto riscontrato risulta al quanto rispondente allo stato legittimo degli atti amministrativi rilasciati, ed in particolare all'ultimo in ordine cronologico ovvero alla Concessione Edilizia n. 109 del 01.12.1994, che salvo modeste discrepanze di centimetri, in assoluta tolleranza alla vigente normativa in materia (Art.34 bis Tolleranze costruttive del Testo Unico dell'Edilizia ovvero DPR n°380 del 6.06.2001 testo aggiornato alla Legge 105/2024 "Salva Casa" di conversione del D.L. 69/2024) frutto di una misurazione eseguita con strumentazione assai più precisa di quella dell'epoca del loro rilascio, si può considerare privo di irregolarità da dover procedere ad una loro regolarizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.005,22

Importo spese straordinarie già deliberate: € 183,79

Alla data del 23.06.2025 la somma complessiva dovuta dal Sig. **** Omissis **** ammonta a €. 2.189,01, salvo conguaglio a chiusura del Bilancio Ordinario, vedi dichiarazione dell'amministratore del "Condominio Via Toscanini n°6" che si allega alla presente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Toscanini, 6, piano 2
Appartamento di civile abitazione con garage esclusivo facenti parte di un maggior fabbricato condominiale sito in Comune di Massa e Cozzile (PT), frazione di Margine Coperta, e più precisamente: - appartamento posto al piano secondo (terzo fuori terra) composto da ingresso-soggiorno, cucina, camera, cameretta, disimpegno, bagno e terrazzo esclusivo posto sul lato est e comunicante con terrazza condominiale dipartente dalla rampa delle scale comuni del piano stesso; - locale ad uso autorimessa ubicato al piano interrato e più esattamente il quarto sulla sinistra per chi arriva dalla rampa carrabile di accesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 973, Sub. 29, Categoria A3 - Fg. 13, Part. 973, Sub. 7, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 96.000,00

E' stato utilizzato il metodo Market Comparison Approach (MCA). In questo caso sono stati rintracciati due valori di confronto per la verifica della divergenza tra i valori comparabili.

L'indagine sul territorio alla ricerca di compravendite di immobili con simili caratteristiche ha dato buoni risultati in quanto dal riscontro oggettivo nel breve periodo, si è preso a confronto, unità immobiliari aventi la medesima categoria di appartenenze, nelle immediate vicinanze di quello oggetto di perizia, tra l'altro uno dei due facente parte del medesimo complesso immobiliare.

Ciò premesso ha mediato un valore al metroquadrato tra i due immobili oggetto dei seguenti contratti di compravendita:

- Compravendita ai rogiti del notaio Alberto Carapelle, Notaio in Buggiano (PT) del 28.01.2025 rep.31586/190687 trascritto a Pescia in data 03.02.2025 al n.388 del Registro Particolare (immobile nel medesimo complesso residenziale);

- Compravendita ai rogiti del notaio Elena Mantellassi, Notaio in Monsummano Terme (PT) del 10.04.2024 rep.42735/13211 trascritto a Pescia in data 15.04.2024 al n.1440 del Registro Particolare.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Massa e Cozzile (PT) - Via Toscanini, 6, piano 2	80,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 96.000,00	100,00%	€ 96.000,00
Valore di stima:					€ 96.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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 23/06/2025

Il C.T.U.
Geom. Di Maio Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ALLEGATO "A"
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica catastale abitazione - Allegato "B"
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica catastale autorimessa - Allegato "B1"
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Attuale Abitazione- Allegato "C"
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Attuale Autorimessa - Allegato "C1"
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - Allegato "D"
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - C.E. n.72 del 29.05.1992 - Allegato "E"
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - C.E. n°93 del 05.08.1993- Allegato "F"
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - C.E. n°109 del 01.12.1994- Allegato "G"
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - DOMANDA ABITABILITA' ED INTEGRAZIONE - Allegato "H"
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - ELABORATI GRAFICI C.E. n°109 del 01.12.1994- Allegato "I"
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure RR.II. Pescia - Allegato "L"
- ✓ N° 1 Altri allegati - Trascr. n.2459 del 14.07.2007 - Compravendita - Allegato "M"



✓ N° 1 Altri allegati - Iscrizione n.1561 del 14.07.2007-Allegato "N"



✓ N° 1 Altri allegati - Trascr. n.1420 del 11.04.2025 Sentenza Apertura Liquidazione-Allegato "O"

✓ N° 1 Altri allegati - Quantificazione debito Condominio - Allegato "P"



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Toscanini, 6, piano 2
Appartamento di civile abitazione con garage esclusivo facenti parte di un maggior fabbricato condominiale sito in Comune di Massa e Cozzile (PT), frazione di Margine Coperta, e più precisamente: - appartamento posto al piano secondo (terzo fuori terra) composto da ingresso-soggiorno, cucina, camera, cameretta, disimpegno, bagno e terrazzo esclusivo posto sul lato est e comunicante con terrazza condominiale dipartente dalla rampa delle scale comuni del piano stesso; -locale ad uso autorimessa ubicato al piano interrato e più esattamente il quarto sulla sinistra per chi arriva dalla rampa carrabile di accesso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 973, Sub. 29, Categoria A3 - Fg. 13, Part. 973, Sub. 7, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Massa e Cozzile (PT) - Via Toscanini, 6, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 973, Sub. 29, Categoria A3 - Fg. 13, Part. 973, Sub. 7, Categoria C6	Superficie	80,00 mq
Stato conservativo:	Normale stato conservativo, bisognoso della consueta manutenzione ordinaria periodica con particolare riferimento ad una adeguata tinteggiatura interna che presenta decadimento della stessa con sfogliamento della tempera ed evidente annerimento nei cosiddetti punti termici.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione con garage esclusivo facenti parte di un maggior fabbricato condominiale sito in Comune di Massa e Cozzile (PT), frazione di Margine Coperta, e più precisamente: - appartamento posto al piano secondo (terzo fuori terra) composto da ingresso-soggiorno, cucina, camera, cameretta, disimpegno, bagno e terrazzo esclusivo posto sul lato est e comunicante con terrazza condominiale dipartente dalla rampa delle scale comuni del piano stesso; -locale ad uso autorimessa ubicato al piano interrato e più esattamente il quarto sulla sinistra per chi arriva dalla rampa carrabile di accesso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Nell'occasione del sopralluogo effettuato ho potuto riscontrare l'occupazione da parte del sig.**** Omissis ****		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTAIO CALCINAI SIMONE

Iscritto a PESCIA il 14/07/2007

Reg. gen. 5025 - Reg. part. 1561

Quota: 1/1

Importo: € 280.000,00

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

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

Capitale: € 140.000,00

Percentuale interessi: 5,58 %

Rogante: NOTAIO CALCINAI SIMONE

Data: 29/06/2007

N° repertorio: 897

N° raccolta: 800

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a PESCIA il 11/04/2025

Reg. gen. 2042 - Reg. part. 1420

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura