



# TRIBUNALE DI PISTOIA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Caggiano Paolo nella liquidazione giudiziale n. 67/2024.

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	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
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
particolarità da segnalare.....	12

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PAG. 2  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

## INCARICO

In data 30.01.2025, il sottoscritto Arch. Caggiano Paolo, con studio in Via F. Guicciardini, 4a - 51100 - Pistoia (PT), email paolo.caggiano@gmail.com, PEC paolo.caggiano@archiworldpec.it, Tel. 0573.364663, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in pari data ha dichiarato la propria disponibilità all'assunzione dell'incarico.

Le operazioni peritali hanno avuto luogo mediante:  
- sopralluoghi e misurazioni presso l'immobile in data 11.02.2025;  
- indagini presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Monsummano Terme in data 03.02.2025;  
- indagini, colloqui e verifiche documentali presso gli archivi del Comune di Monsummano Terme in data 03.02.2025, 11.02.2025, 10.04.2025, 11.05.2025, 17.04.2025 e 15.05.2025;  
- indagini e verifiche documentali presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Pistoia, servizi catastali, in data 01.02.2025 e 14.05.2025;  
- indagini e verifiche documentali presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Pistoia, servizi di pubblicità immobiliare, in data 14.02.2025 e 14.05.2025;  
- indagini e verifiche documentali presso l'ufficio dell'amministratore condominiale in data 14.02.2025.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Indipendenza 221/b<sup>1</sup> (Coord. Geografiche: 43.86533072922215, 10.816750798220504)

## DESCRIZIONE

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione è un blocco di un più ampio complesso condominiale libero su tre lati, a pianta regolare, servito da un unico vano scale e posto nel centro abitato di Monsummano Terme (PT). Il fabbricato si sviluppa per quattro piani fuori terra, oltre pilotis al piano terreno ed è costituito da otto unità immobiliari ad uso abitativo, oltre accessori. L'appartamento di civile abitazione oggetto della presente perizia è posto al piano primo del fabbricato e vi si accede dal vano scale condominiale, dal quale si raggiunge con scala e/o ascensore il pianerottolo al piano primo. L'unità è quella a cui si accede dalla porta a sinistra per chi giunge sul pianerottolo ed è composta internamente da ingresso, pranzo-soggiorno con angolo cottura, una camera matrimoniale e due singole, un disimpegno, un bagno, un piccolo wc, un ripostiglio e due terrazze. Quale ulteriore dotazione esclusiva dell'appartamento, è compreso un locale ad uso cantina posto al piano terra, accessibile dall'esterno e precisamente la seconda porta da destra entrando nella zona cantine che si sviluppa ad est dell'ingresso condominiale.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, (Piano delle aree per l'edilizia economica e popolare L. 18 aprile 1962 n. 167) **con vincoli ancora vigenti** a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Indipendenza 221/b.

<sup>1</sup> numero civico assunto dal 18.11.1999; prima era n.83.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene a:

- \_\_\_\_\_ (nuda proprietà superficciaria 1/1)

Codice fiscale: \_\_\_\_\_

Nato a Pistoia il 19.07.1968

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

- \_\_\_\_\_ (nuda proprietà superficciaria 1/1) Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'appartamento confina con: parti comuni su più lati, vano scala condominiale, salvo se altri e/o diversi e/o più precisi confini. La cantina confina con: \_\_\_\_\_ e parti comuni su più lati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	98,60 mq	112,60 mq	1	112,60 mq	2,77 m	primo
Logge	6,73 mq	6,73 mq	0,40	2,69 mq	2,77 m	primo
Cantina	4,80 mq	5,30 mq	0,20	1,06 mq	2,39 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>116,35 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>116,35 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura. L'immobile oggetto di stima è posto in zona centrale del paese ed è raggiunto da tutti i principali servizi a cui è allacciato; maggiori dettagli con elenco delle dotazioni e delle finiture dell'unità immobiliare, sono riportati nelle schede di analisi allegate, 1, 2 e 3.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30.06.1987 al 01.01.1992	_____	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 1694, Sub. 2 Categoria A/3 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 19 mq Rendita Lire 1.344
Dal 01.01.1992 al 16.09.1995	_____	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 1694, Sub. 2 Categoria A/3 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 19 mq Rendita Lire 413.000
Dal 16.09.1995 al 02.07.1998	1) Comune di Monsummano con sede in Monsummano Terme (PT) - Proprietà per l'area; _____	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 1694, Sub. 2 Categoria A/3 Cl.2, Cons. 7

		Superficie catastale 19 mq Rendita Lire 413.000
Dal 02.07.1998 al 21.06.2006	1) Comune di Monsummano Terme (PT) - Proprieta' per l'area; 2)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 1694, Sub. 2 Categoria A/3 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 19 mq Rendita € 361,52
Dal 21.06.2006 al 01/02/2025		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 1694, Sub. 2 Categoria A/3 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 19 mq Rendita € 361,52

Si è riscontrata la mancata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	1694	2		A3	6	7 vani	119 mq totali	361,52 €	T-1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria dell'appartamento diverge dallo stato dei luoghi poiché risulta ancora rappresentata una tramezzatura interna di separazione fra la cucina e la zona pranzo, oggi non presente.

## PRECISAZIONI

È stato chiesto il certificato di residenza del sig. \_\_\_\_\_, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Monsummano Terme, dal quale risulta che lo stesso è residente a \_\_\_\_\_ come risulta da attestazione del 11.02.205.

Da ulteriore certificato di residenza del Comune di Monsummano del 11.02.205 risulta inoltre che l'abitazione all'indirizzo via Indipendenza n.221/b interno 2, sia la residenza della famiglia anagrafica come di seguito composta:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## PATTI

L'immobile è completamente arredato e, come già detto, abitato. Il giorno del sopralluogo erano presenti nell'abitazioni la signora \_\_\_\_\_ Da ispezioni effettuate in data 24.02.2025 presso l'U.N.E.P. del Tribunale di Pistoia dalla dott.ssa \_\_\_\_\_ curatrice della procedura in epigrafe ed acquisite agli atti

del sottoscritto, non risultano essere registrati atti di locazione o comodato per il mappale 133 sub 5 graffato al mappale 131, in oggetto.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in mediocre stato di conservazione generale. Da quanto mi è stato riferito non ha subito alcun intervento salvo quelli documentati con pratica edilizia nell'anno 1998. Soffitti e pareti sono in mediocre stato di conservazione ed in alcune zone ci sono segni evidenti di infiltrazioni e macchie di muffa. Non è stato possibile reperire alcuna certificazione di conformità o di rispondenza degli impianti dell'abitazione così come dell'impianto elettrico condominiale. Risulta poi eliminata una tramezzatura interna che separava la cucina dalla zona pranzo ed in merito alla legittimità edilizio-urbanistica si rimanda al paragrafo sulla REGOLARITA' EDILIZIA.

Per ulteriori dettagli si vedano anche schede di analisi e valutazione n.1, 2 e 3 allegate.

## PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente perizia è inserito in un contesto condominiale e presenta quindi parti comuni con altre unità immobiliari, non chiaramente individuabili dal punto di vista grafico e/o descrittivo, poiché non è disponibile un regolamento di condominio e neppure un elaborato planimetrico catastale dell'edificio, come dichiarato dallo stesso amministratore con lettera del 14.02.2025. Dalla lettura degli atti di provenienza, dei documenti catastali e per quanto si ricava dallo stato dei luoghi, si può quindi solo affermare che risultano condominiali tutte quelle parti e dotazioni che lo sono per legge o per destinazione; a maggior chiarimento si precisa che nella compravendita del 02.07.1998 si indicava che (...) *L'oggetto è venduto (...) con i proporzionali diritti di comproprietà superficaria sulle parti comuni del fabbricato.*

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di compravendita del 02.07.1998 è indicato che (...) *L'oggetto è venduto (...) con ogni inerente (...) servitù e dipendenza di spettanza della parte venditrice (...) ed in particolare tutte le servitù di luci e vedute, nonché attraversamento cavi Enel, cavi e tubazioni di ogni tipo, sorte in dipendenza dell'edificazione del complesso immobiliare (...).* Risultano poi indicati nello stesso atto alcuni (...) **vincoli derivanti dalle seguenti formalità:**

- *Convenzione con il Comune di Monsummano Terme per la concessione del diritto di superficie su area destinata ad edilizia residenziale (...);*
- *Atto modificativo della suddetta convenzione per notar A. Stromillo del 21 ottobre 1992 (...).*

Nell'atto di assegnazione del 16 .09.1995 è stabilita poi la durata della costituzione del diritto di superficie, in anno 99 rinnovabile alla scadenza per un ulteriore periodo non superiore a 99 anni.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti dell'edificio sono in cemento armato, le tramezzature interne e di tamponamento in laterizio, i solai in latero cemento e le facciate sono con paramento in mattoni a faccia vista. La scala interna condominiale di accesso è in marmo. L'altezza interna all'appartamento è 277 cm. Le pavimentazioni interne sono tutte in ceramica così come i rivestimenti. Preciso che il bagno più grande è sprovvisto di pavimenti e rivestimenti. Infissi interni e serramenti esterni sono in legno e diverse aperture sono provviste di controfinestre in alluminio anodizzato, gli avvolgibili sono in pvc. Le pareti interne sono costituite da laterizi forati; i soffitti e le pareti sono intonacati. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, costituito da radiatori in alluminio e una caldaia murale per climatizzazione invernale e produzione acqua calda sanitaria, posta sul terrazzo adiacente la cucina, della potenza nominale di 20 Kw, provvista di rapporto di controllo di efficienza energetica del 07.03.2024. L'impianto elettrico è composto da tubazioni corrugate flessibili in PVC posate in parte sotto intonaco e/o pavimento ed in parte esterne fissate sopra l'intonaco; l'impianto è dotato di

interruttore differenziale magnetotermico. Sono presenti anche n. 3 split a pompa di calore, per il condizionamento estivo, non funzionanti.

L'immobile è provvisto anche di una cantina esclusiva al piano terra, delimitata da una muratura di laterizio. Si vedano anche le schede di analisi 1, 2 e 3 allegate per maggiori dettagli sulle caratteristiche tecniche.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED], tutti presenti al momento dell'accesso, effettuato l'11.02.2025. Riguardo allo stato di possesso si precisa che l'immobile è residenza della suddetta signora insieme ai due figli, come risulta dalla comunicazione del settore servizi demografici del Comune di Monsummano Terme del 01.02.2025.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02.07.1998 al 21.06.2006	[REDACTED] proprietà superficiaria, in regime di separazione dei beni Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Paola De Dominicis	02.07.1998	937	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	08.07.1998	2976	2006
Dal 21.06.2006 al 18.03.2025	[REDACTED] proprietà superficiaria, in regime di separazione dei beni, Codice Fiscale/P.IVA: e [REDACTED]	<b>Verbale di separazione giudiziale omologato dal Tribunale di Pistoia</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Pistoia	21.06.2006	168	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	07.11.2006	6540	3853
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di liquidazione giudiziale:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data della sentenza di liquidazione giudiziale (08.10.2024);
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della sentenza di liquidazione giudiziale risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che nel citato atto notarile Paola De Dominicis del 02.07.1998 rep. 937 è riportato quanto segue: "La parte venditrice ha dichiarato che **l'immobile in oggetto è gravato dai vincoli** derivanti dalle seguenti formalità:

- convenzione con il Comune di Monsummano Terme per la concessione del diritto di superficie su area destinata ad edilizia residenziale per notar M. Ersoch del 24 giugno 1978, registrato a Firenze il 13 luglio 1978 al n. 6247 e trascritto a Pescia il primo agosto 1978 al n. 1619 R.P.;
- atto modificativo della suddetta convenzione per notar A. Stromillo del 21 ottobre 1992, registrato a Pescia il 22 ottobre 1992 al n. 1087 ed ivi trascritto il 22 ottobre 1992 al n. 2585 R.P., atti che la parte acquirente ha dichiarato di ben conoscere ed integralmente accettare in ogni patto e dichiarazione ivi contenuta e/o richiamata. La parte acquirente ha dichiarato inoltre di essere a conoscenza di tutti i patti e condizioni contenuti nell'atto di assegnazione del 16 settembre 1995, con particolare riferimento alla durata della costituzione del diritto di superficie, stipulata per anni novantanove rinnovabile alla scadenza per un ulteriore periodo non superiore a novantanove anni".

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pescia aggiornate al 18.03.2025, non sono risultate iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio.

## NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Regolamento Urbanistico di Monsummano Terme l'immobile è compreso in zona classificata come B6 - Tessuti residenziali ordinati da piani attuativi, (art. 67 delle N.T.A.) e nel Piano Operativo adottato è compreso in Zona B5 - Tessuto per Edilizia Residenziale Pubblica (art.30.2.7 delle NTA).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01.09.1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici; l'immobile rientra solamente nella perimetrazione delle aree non idonee all'installazione a terra di impianti fotovoltaici, limitazione che non comporta alcuna diretta implicazione con l'appartamento in questione.

L'immobile risulta agibile come di seguito indicato.

Per l'immobile oggetto della presente relazione sono risultati i precedenti edilizi di seguito elencati:

- **Licenza n. 45<sup>2</sup>** del 07.04.1975 per la costruzione di n.8 alloggi di civile abitazione in area destinata a zona 167 di via della Repubblica, rilasciata a [REDACTED]

- Comunicazione **art. 26 della L.47/85** (P.E. 636-1998) prot. 8186 del 13.03.1998, per realizzazione di opere interne, [REDACTED].

- **Permesso di abitabilità** e di uso del 09.08.1985 intestata a [REDACTED].

Durante il sopralluogo, di tipo ricognitivo-speditivo si sono accertate alcune difformità, emerse dalla lettura dei grafici dei titoli edilizi sopra riportati e riscontrabili dal confronto con lo stato di fatto, ovvero leggere variazioni delle quote dei vani ed altre irregolarità geometriche, riscontrabili dal confronto tra lo stato di fatto e

<sup>2</sup> Negli elaborati grafici allegati alla licenza e nel permesso di abitabilità e di uso è indicata erroneamente la Licenza .36 del 01.04.1975.

gli elaborati grafici, che rientrano nei disposti dell'art. 198 della L.R. Toscana n. 65/2014 e dell'art. 34bis del Testo Unico Edilizia, cosiddette *tolleranze costruttive*.

Risulta inoltre eliminata una tramezzatura interna che negli elaborati grafici dei precedenti edilizi separava la cucina dalla zona pranzo ed al suo posto è stato aperto un grande arco. In merito alla regolarizzazione di quest'ultima difformità, a parere del sottoscritto è opportuno, più semplice e conveniente effettuare il ripristino dello stato dei luoghi mediante la ricostruzione in cartongesso della parete mancante, operazione che consente di tornare alla situazione originaria e quindi conforme dal punto di vista sia edilizio-urbanistico che catastale. Il costo delle opere è stimabile in euro **800,00 a corpo**.

In alternativa sarebbe possibile per questa difformità attivare una procedura di regolarizzazione edilizia per la quale occorre sostenere oltre al pagamento delle sanzioni anche i costi professionali per la redazione della pratica amministrativa, sicuramente più onerosa della precedente soluzione.

Qualora si decidesse di procedere comunque in tal senso sarebbe necessario ricorrere all'applicazione dell'art. 209 - accertamento di conformità, della L. R. Toscana n. 65/2014, che consente di ottenere l'attestazione di conformità (...) *quando l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda (...)*, la cosiddetta "doppia conformità urbanistica". Nonostante non si conosca l'epoca esatta di esecuzione delle opere difformi, le stesse possono considerarsi modifiche che soddisfano il presupposto della doppia conformità urbanistica, indicato al comma 1 dell'art. 209, poiché si tratta di una tipologia di abuso che non incide sui parametri edilizio-urbanistici; è inoltre da evidenziare che non sono classificabili come modifica strutturale e pertanto è da escludersi l'applicazione della disciplina indicata all'art. 182 (Accertamento di conformità in sanatoria per gli interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità) della legge sopra richiamata. In merito invece alla procedura da utilizzare per giungere alla regolarizzazione, essendo l'intervento assimilabile alla manutenzione straordinaria, se lo si realizzasse oggi sarebbe attuabile con la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), indicata all'art. 135 c.2 lettera b). Si può quindi considerare il c.6 dell'art. 209 della L.R. Toscana 65/2014 il quale stabilisce che (...) *il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal Comune stesso da € 1.000,00 a € 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso (...)*. Essendo la modifica di modesta entità è ragionevole pensare che tra i due valori dovrebbe trovare applicazione la sanzione minore tra le due sopra indicate e quindi circa € 1.000,00. I costi professionali sono stimabili indicativamente in € 2.500,00 (inclusa la conseguente variazione catastale) e quindi complessivamente circa euro 3.500,00, ben superiore ai costi di ripristino sopra indicati.

Per le restanti difformità si rende necessaria l'attivazione di una procedura di regolarizzazione volta alla correzione di errori grafici mediante il deposito della rappresentazione dello stato legittimo il cui costo professionale approssimativo è di **euro 2.000,00**. Tale intervento risulta praticabile in quanto le variazioni riscontrate rientrano nelle previsioni dell'art. 198, comma 1, della Legge Regionale Toscana n. 65/2014 in materia di tolleranze costruttive (<2%). I requisiti per avviare questa procedura sono oggi divenuti più "generosi" grazie alla recente modifica introdotta dal cosiddetto decreto "Salvacasa" al D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia). In particolare, l'art. 34-bis, comma 1-bis, lett. c) ha innalzato al 4% la soglia massima di scostamento consentita rispetto alle misure indicate nel titolo abilitativo.

Per tutti i casi si ritiene che al momento non è possibile dare indicazioni più precise, poiché manca un progetto articolato di sanatoria da definire in contraddittorio con gli uffici comunali, sulla base della ricostruzione storica dei precedenti titoli abilitativi, di un rilievo accurato ed una corretta restituzione grafica dello stato dei luoghi col quale verificare le ipotesi sopra espresse; i costi di sanatoria restano pertanto del tutto indicativi.

#### **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.

Non è stato possibile reperire alcuna certificazione energetica dell'immobile, probabilmente mai effettuata. In ogni caso, conformemente a quanto richiesto nell'incarico del Tribunale di Pistoia, a parere del sottoscritto la Classe Energetica dell'appartamento è la "G", con un Indice di Prestazione Energetica Globale di 192,93 kWh/mq anno. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dalla comunicazione ricevuta dall'amministratore di condominio, [REDACTED]

[REDACTED] in data 14.02.2025 emerge che:

- L'importo medio annuo degli oneri condominiali ordinari facenti carico all'unità immobiliare in oggetto è di euro 1.410,00, salvo conguaglio poiché comprensivi dei consumi di acqua;
- Il totale delle spese condominiali dell'anno in corso ed il precedente è di euro **3.193,28** ad oggi scadute salvo conguaglio;
- Esistono delle spese straordinarie già deliberate e sostenute la cui quota in carico all'unità immobiliare in oggetto ammonta ad euro **851,40**.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Indipendenza 221/b<sup>3</sup>

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione è un blocco di un più ampio complesso condominiale libero su tre lati, a pianta regolare, servito da un unico vano scale e posto nel centro abitato di Monsummano Terme (PT). Il fabbricato si sviluppa per quattro piani fuori terra, oltre pilotis al piano terreno, ed è costituito da otto unità immobiliari ad uso abitativo, oltre accessori. L'appartamento di civile abitazione oggetto della presente perizia è posto al piano primo del fabbricato e vi si accede dal vano scale condominiale, dal quale si raggiunge con scala e/o ascensore il pianerottolo al piano primo. L'unità è quella a cui si accede dalla porta a sinistra per chi giunge sul pianerottolo ed è composta internamente da ingresso, pranzo-soggiorno con angolo cottura, una camera matrimoniale e due singole, un disimpegno, un bagno, un piccolo wc, un ripostiglio e due terrazze. Quale ulteriore dotazione esclusiva dell'appartamento, è compreso un locale ad uso cantina posto al piano terra, accessibile dall'esterno e precisamente la seconda porta da destra entrando nella zona cantine che si sviluppa ad est dell'ingresso condominiale.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, (Piano delle aree per l'edilizia economica e popolare L. 18 aprile 1962 n. 167) con **vincoli ancora vigenti** a carico del proprietario debitore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1694, Categoria A/3, sub 2

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Una analisi dettagliata, analitica, è riportata nelle schede allegate alla presente e alle quali si rimanda (schede 1, 2 ed in particolare 3). Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima, considerati liberi da ogni gravame ed a prescindere dalle formalità negative e i debiti condominiali riscontrati e liberamente commerciabile. Il valore di base assunto tiene conto dell'incidenza degli accessori e di quant'altro.

Viene di seguito fornita la valutazione dello stato di fatto dell'immobile. La stima effettuata dal sottoscritto utilizzando il metodo di comparazione diretta su immobili simili, tiene conto dei prezzi medi di mercato oggettivamente riscontrati, sia per indagini effettuate in loco, che per conoscenza diretta ed i prezzi assunti sono stati oggetto di adeguamento all'effettiva situazione dell'immobile, in particolare i reali elementi caratterizzanti, lo stato di conservazione e manutenzione; questi elementi oggettivi caratterizzanti l'immobile sono riscontrati nelle schede di rilievo 1, 2 e 3 sopra citate.

Non essendo stato possibile rintracciare copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche simili è stata compiuta una ricerca sul borsino immobiliare ed alcune agenzie immobiliari della zona con gli esiti di seguito descritti.

<sup>3</sup> dal 18.11.1999 ha assunto il presente numero civico; prima era n.83.

Le valutazioni emerse dall'applicativo reso disponibile sul web dal *borsino immobiliare* (<https://www.borsinoimmobiliare.it>) per l'immobile oggetto della presente esecuzione sono state le seguenti: - Valore minimo: 85.410,00 Euro (pari a 736,30 Euro/mq) - (valore minimo di zona 936,00 Euro/mq); - Valore medio: 92.571,00 Euro (pari a **798,02** Euro/mq) - (valore medio di zona 1.015,00 Euro/mq); - Valore massimo: 99.732,00 Euro (pari a 859,76 Euro/mq) - (valore massimo di zona 1.093,00 Euro/mq).

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

- Ampio appartamento in zona centrale, posto al secondo ed ultimo piano di condominio senza ascensore. Internamente è composto da: un ingresso con corridoio che conduce nelle cinque stanze presenti, sala, cucina abitabile, ampio ripostiglio - 110.00 mq. € 80.000,00 - €/mq **727,00** (██████████);

- Zona Centro - adiacenze Via della Repubblica, in palazzina non servita da ascensore, appartamento ubicato al secondo piano ed ultimo piano composto da ingresso, sala con uscita sul terrazzo, cucina abitabile servita da terrazzo verandato, due camere matrimoniali, bagno, posto auto esclusivo, - 90.00 mq € 105.000,00 - €/mq **1.166,00** (██████████);

- Le Case - Grotta Giusti - Vergine dei Pini- In ottima zona residenziale del Comune di Monsummano Terme, vendesi appartamento posto al 3 piano senza ascensore, composto da ingresso, soggiorno con balcone, cucina abitabile con ripostiglio e balcone, 2 camere matrimoniali grandi, tutte e due con accesso ad un altro ampio balcone, bagno, cantina a piano terra e posto auto su terreno di proprietà esclusivo - 87.00 mq € 85.000,00 - €/mq **977,00** (██████████);

Si è poi effettuato un aggiuntivo riscontro selezionando dal sito web delle aste giudiziarie ([www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)) le seguenti esecuzioni che trattano immobili nella stessa zona, con tipologia e caratteristiche simili a quello oggetto della presente esecuzione:

- Abitazione di tipo popolare, terreno, via Pozzarello, Monsummano Terme, 100,00 mq - *Porzione di fabbricato di civile abitazione, costituita da un appartamento di 100 mq disposto al piano primo, composta da ingresso, cucina-pranzo, camera, cameretta, bagno, disimpegno, due terrazzi, corredato da scale esclusive e da piccolo ripostiglio al piano terra ricavato nel sottoscala, oltre a terreno agricolo ubicato nelle vicinanze* - prezzo base euro 50.000,00 - €/mq **500,00** (Cod. 4254006);

- Via Padre Donzelli, 242, 51015 Monsummano Terme - *Appartamento posto al piano secondo sottotetto di più ampio fabbricato di tre piani fuori terra, corredato da area urbana destinata a ingresso carrabile coperto e passo e da posto auto scoperto ubicato nella corte interna* - 75,00 mq - prezzo base euro 79.600,00 - €/mq **1.061,00** (Cod. A4316751);

- Via Giacomo Leopardi, 30, 51015 Monsummano Terme (PT) - *Diritti di piena proprietà su appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT), Via Giacomo Leopardi 30, piano T-1, composto da ingresso/disimpegno, ampio soggiorno, cucina/pranzo, due camere matrimoniali, una camera singola, disimpegno notte, un ripostiglio, un bagno e un w.c. oltre due terrazzi. Completa la proprietà una cantina posta al piano terra* - 165,58 mq - prezzo base euro 149.773,00 - €/mq **904,00** (Cod. A4322631);

Si allegano alla presente alcuni estratti di pubblicità di agenzie immobiliari.

Dall'esame dei suddetti valori è emerso un **prezzo unitario medio di Euro/mq 876,00**, notevolmente inferiore al valore più basso indicato da OMI e di poco superiore al prezzo medio del *borsino immobiliare*.

Mi preme evidenziare che i prezzi di pubblicità delle agenzie immobiliari sono notoriamente superiore ai valori effettivi di vendita, poiché si tratta di prezzi di richiesta e quindi punto di partenza di trattative commerciali nel libero mercato, che normalmente approdano a prezzi inferiori a negoziazione conclusa, soprattutto di questi tempi in cui il mercato locale si presenta ancora asfittico, seppur con leggeri segnali di ripresa.

A ulteriore riprova il valore determinato dal sottoscritto è stato confrontato con quello riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI), successivamente rielaborato e adeguato mediante un algoritmo basato su coefficienti e parametri correttivi. Tali parametri considerano la categoria catastale, l'ubicazione, la classe demografica del Comune, il livello del piano, la vetustà e lo stato di conservazione (vedi scheda n. 3). Il risultato di questa ulteriore verifica ammonta a 99.000,00 euro, valore che risulta congruente con quello calcolato di seguito, ottenuto utilizzando il prezzo unitario medio derivante dalle ricerche effettuate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Monsummano Terme (PT) - via Indipendenza 221/b	116,35 mq	876,00 €/mq	€ 101.922,60	100,00%	€ 101.922,60

	Valore di stima:	€ 101.922,60
--	------------------	--------------

Valore di stima del bene: Euro € 101.922,60

#### DETRAZIONI

Considerando poi l'ipotesi dei costi di regolarizzazione e per ripristini, nonché le spese condominiali dei due ultimi due esercizi e si scorpora dal valore dell'immobile questi importi.

Valore di stima del bene in piena proprietà: 101.922,60

Costi per opere edilizie di ripristino: - 800,00

Costi per regolarizzazione edilizia errori grafici: - 2.000,00

spese condominiali dell'anno in corso ed il precedente: - 3.193,28

spese straordinarie già deliberate: - 851,40

95.077,92

Pertanto, il valore di stima dell'immobile, al netto dei costi tecnici dei ripristini, dei costi condominiali riferibili agli ultimi due esercizi, a quelli già deliberati ed al lordo dei vincoli ancora vigenti con l'Amministrazione Comunale, è Euro 95.077,92.

Al fine di rendere l'immobile pienamente commerciabile e libero dai vincoli imposti dal Comune, è stato stimato - con il supporto degli uffici dell'Amministrazione Comunale - un importo indicativo per il riscatto del vincolo stesso, pari a circa € 10.000,00.

Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 5 -bis , comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari; per la fattispecie in esame, si assume un valore ipotetico di Euro 10.000,00 che resta suscettibile di variazioni in funzione di eventuali conguagli, modifiche normative o formali e specifiche istanze da presentare al Comune.

Valore al lordo dei vincoli ancora vigenti: 95.077,92

Oneri di riscatto: - 10.000,00

**85.077,92**

Pertanto, il valore finale dell'immobile, al netto dell'importo presunto per l'affrancazione dai vincoli risulta pari a euro 85.077,92.

Da quanto sopra, lo scrivente Dott. Arch. Paolo Caggiano, iscritto al n. 361 dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Pistoia, ritiene che **il più probabile valore di mercato del fabbricato** sopra descritto, considerato libero da ogni gravame e liberamente commerciabile, **sia di 85.000,00 € (ottantacinquemila euro) in conto tondo.**

### PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si procede infine di seguito alla determinazione della quota di valore attribuibile ai diritti del sig. Arbi Paolo, con riferimento al diritto di nuda proprietà. A tal fine, si determina preliminarmente il valore corrispondente al diritto di abitazione spettante alla sig.ra [REDACTED]. In merito si richiama l'ordinanza della Corte di Cassazione, Sezione VI Civile, n. 14406 del 5 giugno 2018, la quale ha sancito la legittimità dell'applicazione dei criteri di valutazione previsti per il diritto di usufrutto anche ai fini della stima del valore del diritto di abitazione. Tale orientamento trova giustificazione nella sostanziale equivalenza economica dei due diritti, in quanto entrambi conferiscono al titolare un'utilità assimilabile derivante dalla disponibilità materiale del bene, nonostante le differenze formali che li caratterizzano sotto il profilo giuridico.

#### Valore del diritto di abitazione

Tenuto conto che la sig.ra [REDACTED], titolare del diritto di abitazione, ha raggiunto alla data odierna l'età di 52 anni, emerge dalla consultazione della tabella dei coefficienti per il calcolo dell'usufrutto vitalizio dell'anno

2025 (e quindi analogamente per il diritto di abitazione), che questo incide sul valore complessivo per la percentuale del 70% pertanto euro  $85.000,00 \times 0,70 = 59.500,00$ .

Il valore del diritto di nuda proprietà viene determinato come differenza tra il valore di mercato dell'immobile detratto il valore del diritto di abitazione

Valore immobile in piena proprietà:	85.000,00
Valore diritto di abitazione:	<u>- 59.500,00</u>
	<b>25.500,00</b>

Pertanto il valore finale della nuda proprietà sarà 25.500,00, ovvero € **26.000,00** in conto tondo.

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 20.05.2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Caggiano Paolo

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 11.02.2025);
- ✓ N° 2/+1 Estratti di mappa - estratto di mappa catastale e strumento urbanistico (Aggiornamento al 17.03.2025);
- ✓ N° 1 Altri allegati - planimetria catastale (Aggiornamento al 01.02.2025);
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visure (Aggiornamento al 01.02.2025);
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documenti e certificazioni varie (Aggiornamento al 25/03/2025);
- ✓ N° 1 Altri allegati - estratti pubblicità agenzie (Aggiornamento al 24/03/2025);
- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 03.02.2025);
- ✓ Altri allegati - schede 1, 2 e 3, riepilogativa, di rilievo e valutazione.