

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Magni Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 109/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico.....	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 109/2024 del R.G.E.....	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 89.000,00.....	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23

INCARICO

In data 04/07/2024, il sottoscritto Arch. Magni Federico, con studio in Via Cino da Pistoia, 49 - 51039 - Quarrata (PT), email federicomagniarich@gmail.com, PEC federico.magni@archiworldpec.it, Cell. +393382796855, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca n. 1228, località Vergine dei Pini, piano 2,3 (Coord. Geografiche: 43.85542, 10.82237)

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento per civile abitazione libero su tre lati, posto ai piani secondo e terzo sottotetto di più ampio fabbricato residenziale condominiale denominato "Palazzo Baldi". Il bene si trova nel Comune di Monsummano Terme (distante circa 1,9 Km. dal centro della città e circa 1,3 Km. dalla frazione di Cintolese), località Vergine dei Pini, Via Francesca n.c. 1228; in zona periferica prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture produttive, commerciali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via Francesca si accede all'appartamento attraverso corte esterna ed ingresso/vano scala comuni. L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera, studio e servizio igienico, al piano secondo; disimpegno e due vani ad uso soffitta, al piano terzo sottotetto (che dovrebbero essere accessibili sia da scala interna all'appartamento dal soggiorno/pranzo, sia dalla scala a comune). Al sopralluogo del 26/09/2024 il collegamento fra il soggiorno/pranzo ed i soprastanti vani soffitta è risultato chiuso e privo di scala interna. Gli stessi vani soffitta (attualmente al "grezzo"), risultano soltanto accessibili dalla scala a comune. L'appartamento è inoltre corredato di posto auto scoperto esclusivo, ubicato al piano terra con accesso dalla corte comune.

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.

In data 18/07/2024 è stata comunicata all'Avv. **** Omissis **** (procuratore del creditore precedente **** Omissis ****) attraverso pec, la mia nomina e la data di inizio delle operazioni peritali (04/09/2024), con accesso congiunto con il custode giudiziario, all'immobile pignorato.

In data 18/07/2024 è stata inviata alla società esecuta **** Omissis **** una raccomandata a/r con la comunicazione relativa alla mia nomina ed alla data di inizio delle operazioni peritali (04/09/2024), con accesso congiunto con il custode giudiziario, all'immobile pignorato. Da un controllo sul sito di Posteitaliane risulta che la suddetta raccomandata è stata consegnata con successo il 23/07/2024.

In data 18/07/2024 è stata comunicata alla società esecuta **** Omissis **** attraverso pec, la mia nomina e la data di inizio delle operazioni peritali (04/09/2024), con accesso congiunto con il custode giudiziario, all'immobile pignorato.

In data 01/08/2024 (facendo seguito ad una mia richiesta del 11/07/2024, prot. n. 48963/2024), l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Territoriale di Pescia), mi ha comunicato che l'immobile pignorato è attualmente concesso in locazione alla società **** Omissis ****, rappresentata da **** Omissis ****; il suddetto ufficio mi ha anche inviato il contratto di locazione ad uso abitativo registrato a Pescia in data 25/01/2019 al n. 201 serie 3T.

In data 04/09/2024 è stato eseguito il primo tentativo di accesso congiunto con il custode giudiziario, non andato a buon fine (immobile chiuso e nessuno presente).

In data 26/09/2024 è stato eseguito il secondo tentativo di accesso congiunto con il custode giudiziario, andato a buon fine. Alla presenza del custode giudiziario (Is.Ve.G. S.R.L.) e di **** Omissis ****, impiegata della società **** Omissis ****, ho potuto visionare l'immobile (con rilievo metrico e fotografico), che si presenta in uno stato conservativo normale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante della documentazione ipocatastale e della copia dei titoli di provenienza del bene.

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.

Dalla visura camerale e dai certificati anagrafici, risulta che la società **** Omissis ****, è composta dai seguenti soci proprietari:

-**** Omissis ****.

-**** Omissis ****.

-**** Omissis ****.

-**** Omissis ****.

**** Omissis **** risulta amministratore unico nominato in data 01/07/2016 con durata in carica fino alla revoca.

CONFINI

L'appartamento confina con: parti comuni, stessa proprietà esecutata, distacchi su parti comuni, distacchi su proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

Il posto auto scoperto esclusivo confina con: parti comuni, proprietà **** Omissis ****, stessa proprietà, proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,00 mq	66,00 mq	1	66,00 mq	2,70 m	2
Soffitta	33,00 mq	41,00 mq	0,25	10,25 mq	1,75 m	3
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,35	4,20 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				80,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è ubicato in zona periferica (località Vergine dei Pini, Via Francesca n.c. 1228), rispetto al centro della città di Monsummano Terme. Nella zona, prevalentemente residenziale, servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto, sono comunque presenti strutture produttive, commerciali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. Il fabbricato è raggiunto dai principali servizi (acquedotto comunale, fognatura comunale, rete gas-metano pubblica, energia elettrica e rete telefonica).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 18/09/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 53, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3 vani

		Rendita € 0,13 Piano 2
Dal 18/09/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 53, Sub. 9 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,18 Piano 2
Dal 18/09/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 53, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 0,48 Piano 2
Dal 18/09/1987 al 18/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 334 Categoria E
Dal 01/01/1992 al 18/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 53, Sub. 9 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 155,45 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 18/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 53, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 144,61 Piano 2
Dal 18/05/2005 al 01/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 133, Sub. 7 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Superficie catastale 12 mq Rendita € 22,31 Piano T
Dal 18/05/2005 al 01/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 53, Sub. 11 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 76/76 mq Rendita € 284,05 Piano 2-3

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Il bene pignorato, risulta attualmente censito all'N.C.E.U. del Comune di Monsummano Terme nel Foglio 16:

-Particella 53, Subalterno 11, categoria A/3, classe 6, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq. 76, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 76, rendita catastale euro 284,05, ubicato in Via Francesca Vergine dei Pini, piano 2-3, il tutto come da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; ed al giusto conto dell'attuale proprietà eseguita **** Omissis ****.

-Particella 133, Subalterno 7, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale totale mq. 12, rendita catastale euro 22,31, ubicato in Via Francesca Vergine dei Pini, piano T, il tutto come da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; ed al giusto conto dell'attuale proprietà eseguita **** Omissis ****.

In riferimento al Subalterno 11, la suddetta identificazione catastale, fatte salve le Variazioni Toponomastiche del 06/06/2013 (Pratica n. PT0053459 in atti dal 06/06/2013) e del 19/06/2015 (Pratica n. PT0034443 in atti dal 19/06/2015), deriva dalla Variazione del 18/05/2005 Pratica n. PT0053769 in atti dal 18/05/2005 per Diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 16701.1/2005), con soppressione dei precedenti Subalterni 3 e 9. Tale identificazione catastale, veniva riportata nell'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Lenzi Raffaele, del 13/09/2002, repertorio n. 35414, raccolta n. 17984, con il quale la società **** Omissis **** aveva acquistato gran parte del fabbricato (successivamente interessata dall'intervento di ristrutturazione con frazionamento ed aumento delle unità immobiliari, che ha generato anche il bene pignorato).

In riferimento al Subalterno 7, la suddetta identificazione catastale, fatte salve le Variazioni Toponomastiche del 06/06/2013 (Pratica n. PT0053468 in atti dal 06/06/2013) e del 19/06/2015 (Pratica n. PT0034457 in atti dal 19/06/2015), deriva dalla Variazione del 18/05/2005 Pratica n. PT0053772 in atti dal 18/05/2005 per Ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 16702.1/2005), con soppressione della precedente Particella 334 (corte a comune). Tale identificazione catastale, veniva riportata nell'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Lenzi Raffaele, del 13/09/2002, repertorio n. 35414, raccolta n. 17984, con il quale la società **** Omissis **** aveva acquistato gran parte del fabbricato (successivamente interessata dall'intervento di ristrutturazione con frazionamento ed aumento delle unità immobiliari, che ha generato anche il bene pignorato).



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	53	11		A3	6	5,5 vani	76/76 mq	284,05 €	2-3	
	16	133	7		C6	1	12 mq.	12 mq	22,31 €	T	

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

Da un confronto fra la planimetria catastale in atti (relativa all'appartamento), del 18/05/2005 Protocollo n. PT0053769 e lo stato dei luoghi (al sopralluogo del 26/09/2024), è emersa una difformità dovuta alla mancata realizzazione della scala interna di collegamento fra il soggiorno/pranzo ed i soprastanti locali soffitta, oltre alla chiusura del relativo foro nel solaio. I locali soffitta risultano soltanto accessibili dal vano scala a comune. Per regolarizzare tale difformità è necessario ripristinare lo stato assentito con la riapertura del foro nel solaio e la fornitura/posa in opera di una scala prefabbricata. I costi relativi alle suddette opere saranno descritti e conteggiati nella stima.



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Risultando mancanti sia la documentazione ipotecaria e catastale, che la copia dei titoli di provenienza del bene, sono state eseguite le dovute indagini con acquisizione di documenti ed atti.

Inoltre sono stati richiesti la visura camerale della società esecutata ed i certificati contestuali di residenza, stato civile e stato di famiglia dei soci proprietari.

Dalla visura camerale e dai certificati anagrafici, risulta che la società **** Omissis ****, è composta dai seguenti soci proprietari:

-**** Omissis ****.

-**** Omissis ****.

-**** Omissis ****.

-**** Omissis ****.

**** Omissis **** risulta amministratore unico nominato in data 01/07/2016 con durata in carica fino alla revoca.

PATTI

In data 01/08/2024 (facendo seguito ad una mia richiesta del 11/07/2024, prot. n. 48963/2024), l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Territoriale di Pescia), mi ha comunicato che l'immobile pignorato è attualmente concesso in locazione alla società **** Omissis ****, rappresentata da **** Omissis ****; il suddetto ufficio mi ha anche inviato il contratto di locazione ad uso abitativo registrato a Pescia in data 25/01/2019 al n. 201 serie 3T.

Trattasi di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato fra le parti a Monsummano Terme il 25/01/2019, per la durata di quattro anni dal 01/03/2019 al 29/02/2023, prorogato (per altri quattro anni) fino al 28/02/2027; per il convenuto prezzo di euro 5.400,00 annui. Il suddetto contratto di locazione è relativo al solo Subalterno 11 (ovvero appartamento e locali soffitte).

STATO CONSERVATIVO

Il bene immobile versa in uno stato di conservazione normale (sufficiente).

PARTI COMUNI

Dal Decreto di Trasferimento del Tribunale di Pistoia del 02/02/2017 (repertorio n. 32/17, cronologia n. 68/17), Dall'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. De Paola Gianluigi del 01/06/2006 (repertorio n.

2849, raccolta n. 821) e dalle indagini catastali (con riferimento all'elaborato planimetrico del 20/04/2007 protocollo n. PT0043199 ed all'elenco dei subalterni assegnati), si evince quanto segue.

L'intero bene pignorato (appartamento con soffitte e posto auto scoperto esclusivo) ha diritti sulle parti comuni del fabbricato rappresentate catastalmente all'NCEU del Comune di Monsummano nel Foglio 16:

-Particella 806 – corte a comune di tutti i Subalterni delle Particelle 53 e 133;

-Particella 133, Subalterno 3 – corte a comune di tutti i Subalterni della Particella 133 e dei Subalterni 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18 e 23 della Particella 53.

Il solo appartamento con soffitte ha diritti sulle parti comuni del fabbricato rappresentate catastalmente all'NCEU del Comune di Monsummano nel Foglio 16:

-Particella 53, Subalterno 19 - ingresso a comune dei Subalterni 11, 12, 13, 16 e 23;

-Particella 53, Subalterno 20 – vano scale a comune dei Subalterni 11, 12, 13, 16 e 23;

-Particella 53, Subalterno 21 – vano scale a comune dei Subalterni 11, 12 e 13;

-Particella 53, Subalterno 22 – ripostiglio a comune dei Subalterni 11, 12, 13 e 16.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato condominiale denominato "Palazzo Baldi", di cui fa parte il bene pignorato, è costituito dal corpo di fabbrica principale (libero su tre lati, che si sviluppa su quattro piani fuori terra) e da un corpo di fabbrica secondario tergaie (libero su tre lati, che si sviluppa su due piani fuori terra), realizzati in aderenza e collegati fra loro. Il fabbricato principale (dov'è ubicato l'appartamento per civile abitazione pignorato) presenta uno stato di conservazione discreto all'esterno ed uno stato di conservazione sufficiente all'interno (sia nelle parti comuni che nell'appartamento per civile abitazione pignorato). Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante verticale in muratura di tipo tradizionale (mista) e struttura orizzontale costituita da solai a volte di laterizio, longarine/tavelloni e laterocemento. La copertura a padiglione ha la struttura in latero cemento ed il manto costituito da tegole portoghesi. Esternamente è intonacato e tinteggiato, arricchito da elementi decorativi come la cornice marcapiano, le cornici alle aperture (con la caratterizzazione delle aperture del piano primo "nobile"), gronda sagomata e dotata di cornicione. Gli infissi esterni sono stati realizzati in parte in alluminio verniciato (per gran parte delle aperture del piano terra) ed in parte in legno con finitura al naturale dotati di inferriate (per alcune aperture al piano terra) e di persiane in legno verniciate (tutte le altre aperture ai vari piani). I marciapiedi esterni a comune sono pavimentati con piastrelle di cotto. La corte esterna a comune è in parte pavimentata con masselli cementizi autobloccanti. La porzione di corte a comune occupata dallo spazio di manovra e dai posti auto scoperti esclusivi è priva di pavimentazione (con il solo sottofondo in stabilizzato). Internamente, l'ingresso a comune al piano terra ed i ballatoi a comune ai vari piani sono intonacati e tinteggiati, con i pavimenti in piastrelle di cotto. Il vano scala a comune è intonacato e tinteggiato, con la scala a comune rivestita con lastre di pietra. L'appartamento pignorato, ubicato al piano secondo del fabbricato (con i locali soffitta al piano terzo sottotetto), è libero su due lati, ha una panoramicità limitata e risulta esposto a nord (pareti di camera e studio), ad ovest (pareti di soggiorno/pranzo/angolo cottura, bagno e camera) e a sud (parete di soggiorno/pranzo/angolo cottura). Internamente presenta uno stato di conservazione normale (sufficiente), è intonacato e tinteggiato, con pavimenti in piastrelle di gres porcellanato in tutti i vani ed accessori. Il servizio igienico è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica. L'angolo cottura della cucina è rivestito con piastrelle di gres ceramico. Le porte interne sono in legno con finitura al naturale. I locali soffitte, accessibili attraverso la porzione di scala a comune dal ballatoio del piano secondo

(vista la mancata realizzazione della scala interna), sono in gran parte intonacati (fatta eccezione per una parete del disimpegno e per le pareti della soffitta piccola), privi di pavimenti (con i soli massetti), dotati di due finestre a tetto e privi di porte. La porzione di vano scala a comune per l'accesso alle soffitte risulta intonacato con la scala priva di rivestimento. Tutti gli impianti sono stati realizzati sottotraccia. L'impianto idrico autonomo completamente sottotraccia è approvvigionato da acqua proveniente dal pubblico acquedotto. L'impianto termico, autonomo, completamente sottotraccia è costituito da caldaia interna (installata nel disimpegno in prossimità dello studio) alimentata a gas metano proveniente dalla pubblica rete, con termosifoni in alluminio. L'impianto elettrico è completamente sottotraccia e risulta conforme alle normative vigenti nel 2006 (Dichiarazione di Conformità del 27/09/2006). Sono inoltre presenti due unità frigo esterne con split interni, per la climatizzazione del soggiorno/pranzo con angolo cottura e della camera. Nei locali soffitte è presente l'impianto elettrico sottotraccia, che risulta da completare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/01/2019
- Scadenza contratto: 28/02/2027
- Scadenza disdetta: 28/08/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

Il bene pignorato risulta occupato da dipendenti del conduttore società **** Omissis ****, rappresentata da **** Omissis ****; con contratto di locazione ad uso abitativo non opponibile, stipulato fra le parti a Monsummano Terme il 25/01/2019 (registrato a Pescia in data 25/01/2019 al n. 201 serie 3T e codice identificativo TZV19T000201000UC), per la durata di quattro anni dal 01/03/2019 al 29/02/2023, prorogato (per altri quattro anni) fino al 28/02/2027; per il convenuto prezzo di euro 5.400,00 annui (in 12 rate uguali anticipate di euro 450,00 da corrispondere ogni giorno 5 del mese), con deposito cauzionale di euro 900,00 (pari a due mensilità del canone). Alla scadenza del 28/02/2027, in mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima, il contratto si rinnoverà di quattro anni.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 450,00

Al momento dell'accesso congiunto con il custode giudiziario (Is.Ve.G. S.R.L.) al bene pignorato, effettuato in data 26/09/2024, alla presenza di **** Omissis ****, impiegata della società **** Omissis **** (conduttore), lo stesso risultava occupato da dipendenti della stessa società (che non erano presenti all'interno dei locali).

Dalla lettura del canone di locazione si evince che, "la parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice che a tale titolo accetta, l'immobile sito in Monsummano Terme (PT), Via Francesca Vergine dei Pini n. 1228 posto al piano secondo ed ultimo, composto da: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, cameretta e bagno. Arredato. Dati catastali, Foglio 16, Part. 53, Sub. 11, Cat. A/3, Superficie catastale 76 mq., Classe 6, Rendita catastale 284,05". Il suddetto contratto di locazione è relativo al solo appartamento (arredato) con i locali soffitte (seppur non risultano descritti), identificato catastalmente dal Subalterno 11. I locali soffitte, resi indipendenti dall'appartamento attraverso la mancata realizzazione della scala e la chiusura del foro nel solaio, sono accessibili dal vano scala a comune.

Facendo una indagine sul mercato di zona delle locazioni (sono state contattate le seguenti agenzie immobiliari: **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****), è emerso che, per un immobile appartenente allo stesso segmento di mercato di quello pignorato, il canone di locazione varia da un minimo di 6,57 euro/mq. x mese ad un massimo di 7,20 euro/mq. x mese, quindi considerando la superficie commerciale della porzione concessa in locazione di mq. 76,25, il canone mensile varierebbe da un minimo di 500,96 euro/mese ad un massimo di 549,00 euro/mese.

Inoltre, da una ulteriore analisi, risulta che:

- secondo l'OMI, secondo semestre del 2023 in fascia periferica, zona VERGINE DEI PINI-LE CASE, per le Abitazioni di tipo economico in condizioni normali (non arredato), il canone di locazione varia da un minimo di 4,80 euro/mq. x mese ad un massimo di 6,20 euro/mq. x mese, quindi considerando la superficie commerciale della porzione concessa in locazione di mq. 76,25, il canone mensile varierebbe da un minimo di 366,00 euro/mese ad un massimo di 472,75 euro/mese;

- secondo il Borsino Immobiliare, zona VERGINE DEI PINI-LE CASE, per le Abitazioni in stabili di fascia media (non arredato), il canone di locazione varia da un minimo di 3,46 euro/mq. x mese ad un massimo di 4,39 euro/mq. x mese, quindi considerando la superficie commerciale della porzione concessa in locazione di mq. 76,25, il canone mensile varierebbe da un minimo di 263,82 euro/mese ad un massimo di 334,73 euro/mese.

Il canone di euro 5.400,00 annui, congruo alla data della stipula (25/01/2019), non è mai stato aggiornato secondo la variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT (come prevedeva lo stesso contratto di locazione).

Rivalutando il canone di euro 5.400,00 annui, secondo la suddetta variazione (dal mese di marzo 2019 al mese di agosto 2024), lo stesso dovrebbe attestarsi ad euro 6.328,80.

Il suddetto importo è confermato dalla ricerca di mercato delle locazioni, dal quale emerge che il canone di locazione medio è pari ad 6.229,77.

Nonostante l'incongruità del suddetto canone annuo convenuto, lo stesso non risulta inadeguato secondo l'ex art. 2923, comma 3 c.c.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/2002 al 01/06/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Lenzi Raffaele	13/09/2002	35414	17984
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	24/09/2002	4817, 4818, 4819, 4820, 4821	2974, 2975, 2976, 2977, 2978
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pescia	29/07/2002	1696	1V		
Dal 01/06/2006 al 02/02/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. De Paola Gianluigi	01/06/2006	2849	821
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	06/06/2006	3285	1914
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio delle Entrate di Pescia	05/06/2006	1245	1T		
Dal 02/02/2017	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pistoia	02/02/2017	32/17	68/17
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	09/02/2017		461
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Alla società esecutata **** Omissis ****, la proprietà (1/1) del bene pignorato, insieme alla proprietà di altri beni facenti parte dello stesso fabbricato, è pervenuta con Decreto di Trasferimento del Tribunale di Pistoia del 02/02/2017, repertorio n. 32/17, cronologia n. 68/17 (trascritto a Pescia in data 09/02/2017 al n. 461 di registro particolare); per trasferimento dalla società **** Omissis ****.

Alla società **** Omissis ****, la proprietà (1/1) del bene pignorato, insieme alla proprietà di altri beni facenti parte dello stesso fabbricato, pervenne con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. De Paola Gianluigi, del 01/06/2006, repertorio n. 2849, raccolta n. 821 (registrato a Pescia in data 05/06/2006 al n. 1245 serie 1T, trascritto a Pescia in data 06/06/2006 al n. 3285 di registro generale ed al n. 1914 di registro particolare); per acquisto dalla società **** Omissis ****.

Alla società **** Omissis ****, la proprietà di gran parte del fabbricato (successivamente interessata dall'intervento di ristrutturazione con frazionamento ed aumento delle unità immobiliari, che ha generato anche il bene pignorato), pervenne con Atto di Compravendite ai rogiti del Notaio Dott. Lenzi Raffaele, del 13/09/2002, repertorio n. 35414, raccolta n. 17984 (registrato a Pescia in data 27/09/2002 al n. 1696 serie 1V, trascritto a Pescia in data 24/09/2002 ai nn. 4817-4818-4819-4820-4821 di registro generale ed ai nn. 2974-2975-2976-2977-2978 di registro particolare); per acquisto:

-In primo luogo: da **** Omissis **** (proprietà per 1/1), gli immobili censiti all'N.C.E.U. del Comune di Monsummano Terme nel Foglio 16, Particella 53, Subalterni 2 e 3, oltre alla comproprietà sui beni comuni censiti all'N.C.E.U. del Comune di Monsummano Terme nel Foglio 16, Particelle 334, 806 e 809.

-In secondo luogo: da **** Omissis **** (proprietà per 26/36), da **** Omissis **** (proprietà per 5/36), da **** Omissis **** (proprietà per 5/36), l'immobile censito all'N.C.E.U. del Comune di Monsummano Terme nel Foglio 16, Particella 133, Subalterno 2, oltre alla comproprietà sui beni comuni censiti all'N.C.E.U. del Comune di Monsummano Terme nel Foglio 16, Particelle 334, 806 e 809.

-In terzo luogo: da **** Omissis **** (proprietà per 1/2), da **** Omissis **** (proprietà per 1/2), gli immobili censiti all'N.C.E.U. del Comune di Monsummano Terme nel Foglio 16, Particella 133 Subalterno 1 e Particella 333 unite, oltre alla comproprietà sui beni comuni censiti all'N.C.E.U. del Comune di Monsummano Terme nel Foglio 16, Particelle 334, 806 e 809.

-In quarto luogo: da **** Omissis **** (proprietà per 1/4, nuda proprietà per 1/4), da **** Omissis **** (proprietà per 1/4, nuda proprietà per 1/4), **** Omissis **** (usufrutto per 2/4), l'immobile censito all'N.C.E.U. del Comune di Monsummano Terme nel Foglio 16, Particella 53, Subalterno 9, oltre alla comproprietà sui beni comuni censiti all'N.C.E.U. del Comune di Monsummano Terme nel Foglio 16, Particelle 334, 806 e 809.

-In quinto luogo: da **** Omissis **** (usufrutto per 1/1), da **** Omissis **** (nuda proprietà per 1/1), gli immobili censiti all'N.C.E.U. del Comune di Monsummano Terme nel Foglio 16, Particella 53 Subalterno 7 e Particella 807 unite, oltre alla comproprietà sui beni comuni censiti all'N.C.E.U. del Comune di Monsummano Terme nel Foglio 16, Particelle 334, 806 e 809.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 03/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescia il 23/10/2017
Reg. gen. 4920 - Reg. part. 780
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Percentuale interessi: 4,75 %
Rogante: Dott. Carresi Gabriele
Data: 19/10/2017
N° repertorio: 300221
N° raccolta: 36388

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Pescia il 14/06/2024
Reg. gen. 3533 - Reg. part. 2288
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Formalità pregiudizievoli: box note.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici del Comune di Monsummano Terme attualmente vigenti sono:

La Variante Semplificata n. 2 al Regolamento Urbanistico, con relative norme tecniche di attuazione, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 01/02/2019, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 10/04/2019, pubblicata sul BURT n. 17 del 24/04/2019. Secondo tale strumento il fabbricato denominato "Palazzo Baldi", di cui fa parte il bene pignorato, risulta:

-alla tavola n. 2.3 - Il Sistema insediativo urbano, ricadente in area A2.3 - Edifici isolati di interesse storico del Capoluogo (art. 53 par. 5 delle N.T.A.), all'interno di Piani di Recupero approvati PDR ed il fabbricato principale è classificato in Classe 2 - Edifici di valore storico architettonico e ambientale (art. 40 delle N.T.A.).

La Variante Generale al Piano Strutturale, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 28/03/2014, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 05/03/2015, pubblicata sul BURT

n. 13 del 01/04/2015. Secondo tale strumento il fabbricato denominato "Palazzo Baldi", di cui fa parte il bene pignorato, risulta:

-alla tavola G06 – Carta della pericolosità geologica, ricadente in area con pericolosità geologica bassa G.1 - area in cui non sussistono fattori litologici e giacaturali predisponenti il verificarsi di processi morfoevolutivi.

-alla tavola G07 – Carta della pericolosità idraulica, ricadente in area con pericolosità idraulica molto elevata I4 - aree interessate da allagamenti per eventi di piena con un Tr (Tempo di ritorno) inferiore o uguale a 30 anni.

-alla tavola G08 – Carta della pericolosità sismica locale, ricadente in area con pericolosità sismica locale media S.2, in zona stabile con substrato litoide posto ad una profondità superiore a 30 metri potenzialmente suscettibile di amplificazioni dovute ad effetti stratigrafici, in area in cui il substrato geologico si ritrova a profondità estremamente variabili in relazione alla possibile presenza di un sistema di faglie dirette con direzione prevalente NO-SE.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dall'accesso agli atti amministrativi effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monsummano Terme, a seguito di una richiesta effettuata al Comune stesso, sono emerse, le seguenti pratiche edilizie:

-Concessione Edilizia n. 133 del 25/05/1987;

-Piano Attuativo di Recupero n. 1 del 2002;

-Concessione Edilizia n. 34 del 06/05/2004, per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, a seguito della domanda presentata in data 31/12/2003 protocollo n. 26345 dalla società **** Omissis ****;

-Denuncia di Inizio Attività del 29/11/2005 protocollo n. 26020, con Atto di Assenso n. 18 del 07/11/2005, per Variante alla Concessione Edilizia n. 34 del 06/05/2004, a seguito della domanda presentata in data 18/06/2005 protocollo n. 13612 dalla società **** Omissis ****;

-Denuncia di Inizio Attività del 01/06/2006 protocollo n. 12887, per deposito di Variante finale alla Concessione Edilizia n. 34 del 06/05/2004 e successiva Variante protocollo n. 26020 del 29/11/2005, presentata dalla società **** Omissis ****;

-Attestazione di Abitabilità/Agibilità P.E. n. 7/2007, protocollo n. 1931 del 26/01/2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Da un confronto fra gli elaborati grafici allegati all'ultima pratica edilizia (Denuncia di Inizio Attività del 01/06/2006 protocollo n. 12887) e lo stato dei luoghi (al sopralluogo del 26/09/2024), sono emerse le seguenti difformità:

- la scala interna di collegamento fra il soggiorno/pranzo ed i soprastanti locali soffitta non è stata realizzata,
- il foro nel solaio relativo alla suddetta scala interna è stato chiuso,
- la chiusura della canna fumaria presente nella soffitta piccola non è stata realizzata.

Per regolarizzare le suddette difformità è necessario ripristinare lo stato assentito con la riapertura del foro nel solaio, la fornitura/posa in opera di una scala prefabbricata e la chiusura della canna fumaria. I costi relativi alle suddette opere saranno descritti e conteggiati nella stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 562,28

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.644,06

Importo spese straordinarie già deliberate: € 247,21

Da un confronto con l'amministratore condominiale (**** Omissis ****), per conoscere la situazione relativa al bene pignorato, risulta che nel bilancio a consuntivo per il 2023 la proprietà **** Omissis **** per il bene pignorato è in debito di euro 2.035,67 e che il bilancio a preventivo per il 2024 prevede per la stessa una spesa pari a euro 2.644,06 (ovvero la somma data dal totale di gestione di euro 608,39 ed il saldo di fine esercizio 2023 di euro 2.035,67). Per quanto riguarda le spese straordinarie già deliberate (allaccio fognario e transazione), la proprietà, per il bene pignorato, ha un debito di 247,21.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca n. 1228, località Vergine dei Pini, piano 2,3

Trattasi di appartamento per civile abitazione libero su tre lati, posto ai piani secondo e terzo sottotetto di più ampio fabbricato residenziale condominiale denominato "Palazzo Baldi". Il bene si trova nel Comune di Monsummano Terme (distante circa 1,9 Km. dal centro della città e circa 1,3 Km. dalla frazione di Cintolese), località Vergine dei Pini, Via Francesca n.c. 1228; in zona periferica prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture produttive, commerciali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via Francesca si accede all'appartamento attraverso corte esterna ed ingresso/vano scala comuni. L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera, studio e servizio igienico, al piano secondo; disimpegno e due vani ad uso soffitta, al piano terzo sottotetto (che dovrebbero essere accessibili sia da scala interna all'appartamento dal soggiorno/pranzo, sia dalla scala a comune). Al sopralluogo del 26/09/2024 il collegamento fra il soggiorno/pranzo ed i soprastanti vani soffitta è risultato chiuso e privo di scala interna. Gli stessi vani soffitta (attualmente al "grezzo"), risultano soltanto accessibili dalla scala a comune. L'appartamento è inoltre corredato di posto auto scoperto esclusivo, ubicato al piano terra con accesso dalla corte comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 53, Sub. 11, Categoria A3 - Fg. 16, Part. 133, Sub. 7, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 114.000,00

E' stato utilizzato il METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (MARKET COMPARISON APPROACH). Il market comparison approach è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare. Sono stati utilizzati tre comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato, che si trovano descritti nelle schede allegate alla presente. Secondo tale metodo il valore di mercato dell'immobile pignorato è di euro 114.000,00.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA Al suddetto valore di stima si ritiene opportuno applicare una correzione con la detrazione delle spese condominiali insolute e delle spese occorrenti per eliminare le difformità catastali ed urbanistiche riscontrate, come segue; -per la regolarizzazione del debito nei confronti del condominio totale parziale 2.891,27 € che si arrotonda per difetto a 2.900,00 €; - per la riapertura del foro della scala nel solaio, con trasporto a discarica dei materiali di risulta (oneri fiscali inclusi) - 400,00 €; fornitura e posa in opera di scala prefabbricata in ferro con gradini in legno e ringhiera in ferro (oneri fiscali inclusi) - 4.000,00 €; chiusura della canna fumaria nella soffitta piccola, con l'ausilio di parete in cartongesso REI 120 (oneri fiscali inclusi) - 480,00 €. Il totale delle suddette spese risulta pari a (2.900,00 € + 400,00 € + 4.000,00 € + 480,00 €) = 7.780,00 €.

Quindi, il Valore di mercato del bene pignorato sarà: 114.000,00 € - 7.780,00 € = 106.220,00 € (eurocentoseimiladuecentoventi/00)

VALUTAZIONE DEL BENE LOCATO

Per il bene pignorato è stata riscontrata l'esistenza di un contratto di locazione stipulato fra le parti a Monsummano Terme il 25/01/2019 (registrato Pesca in data 25/01/2019 al n. 201 serie 3T e codice identificativo TZV19T000201000UC) per la durata di quattro anni a partire dal 01/03/2019 al 29/02/2023, prorogato (per altri quattro anni) fino al 28/02/2027; per il convenuto prezzo di euro 5.400,00 annui (in 12 rate uguali anticipate di euro 450,00 da corrispondere ogni giorno 5 del mese).

Come specificato meglio in perizia, l'oggetto della locazione risulta l'appartamento con i locali soffitte (ad esclusione del posto auto scoperto), la cui superficie lorda calcolata risulta pari a 76,25 mq.

L'atto di pignoramento è stato notificato in data 16/05/2024, pertanto la locazione è opponibile alla procedura, quindi si procede all'indicazione di un'ipotetica decurtazione di valore per l'affitto in corso.

Si assume che alla data di scadenza (del 28/02/2027) il contratto non venga rinnovato e che ad oggi (data di stesura della presente stima) residuino circa 28 mesi di occupazione.

Si applica una riduzione che tenga conto dei seguenti parametri: durata residua della locazione, canone di locazione effettivamente pagato e canone di locazione di mercato. Inoltre, visto che il posto auto scoperto non risulta concesso in locazione, dovrà essere scorporato dal valore di mercato del bene pignorato considerato libero. Pertanto, considerando che il valore di mercato stimato di 114.000,00 € è riferito all'intero bene pignorato, il valore di mercato riferito alla porzione locata considerata libera (appartamento con locali soffitte, identificati catastalmente dal Subalterno 11) sarà pari a:

$$114.000,00 \text{ €} : 80,45 \text{ mq.} = x : 76,25 \text{ mq.} \text{ con } x = 108.048,47 \text{ €}$$

Quindi,

$$VI = \sum (C - Cm) / (1+i)^n + V(1+s)^n / (1+i)^n$$

dove,

VI = valore dell'appartamento locato;

V = valore di mercato dell'appartamento libero = 108.048,47 €;

C = canone annuo lordo effettivamente corrisposto = 5.400,00 €;

Cm = canone annuo lordo di mercato (media ricavata dall'indagine diretta di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari) = (6,57 euro/mq. x mese + 7,20 euro/mq. x mese) / 2 x 66 mq. x 12 mesi = 6.229,77 €;

n = durata residua della locazione, espressa in anni = 2,4 anni;

s = saggio di variazione annuale dei prezzi previsto nel tempo residuo della locazione = 2,3% (si ipotizza una costante dei dati ISTAT rilevati per le variazioni medie II trim. 2023-II trim. 2024 sulle abitazioni esistenti);

i = saggio di sconto = 9,5% (costruito con "Build Up Method" sommando l'Equity Risk Premium del 6% ed il Risk Free Rate del 3,5%);

$$VI = \sum (5.400,00 \text{ €} - 6.229,77 \text{ €}) / (1+0,095)^{2,4} + 108.048,47 \text{ €} (1+0,023)^{2,4} / (1+0,095)^{2,4} =$$

$$= -1.381,9 \text{ €} + 91.775,39 \text{ €} = 90.393,49 \text{ €}$$

Al quale si dovrà sommare il valore di mercato relativo al posto auto scoperto ed applicare una correzione con la detrazione delle spese condominiali insolute e delle spese occorrenti per eliminare le difformità catastali ed urbanistiche riscontrate.

Quindi,

Il Valore attuale del bene immobile considerando la locazione opponibile alla procedura è pari a (90.393,49 € + 5.951,53 €) - 7.780,00 € = 88.565,02 €

che si arrotonda a 89.000,00 € (euroottantanovemila/00)

Tale valore si pone a base d'asta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Monsummano Terme (PT) - Via Francesca n. 1228, località Vergine dei Pini, piano 2,3	80,45 mq	1.417,03 €/mq	€ 114.000,00	100,00%	€ 114.000,00
				Valore di stima:	€ 114.000,00

Valore di stima: € 114.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	2.900,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	4.880,00	€
Decurtazione di valore per l'affitto in corso	17.220,00	€

Valore finale di stima: € 89.000,00

E' stato utilizzato il METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (MARKET COMPARISON APPROACH). Il market comparison approach è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare. Sono stati utilizzati tre comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato, che si trovano descritti nelle schede allegate alla presente. Secondo tale metodo il valore di mercato dell'immobile pignorato è di euro 114.000,00.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA Al suddetto valore di stima si ritiene opportuno applicare una correzione con la detrazione delle spese condominiali insolute e delle spese occorrenti per eliminare le difformità catastali ed urbanistiche riscontrate, come segue; -per la regolarizzazione del debito nei confronti del condominio totale parziale 2.891,27 € che si arrotonda per difetto a 2.900,00 €; - per la riapertura del foro della scala nel solaio, con trasporto a discarica dei materiali di risulta (oneri fiscali inclusi) - 400,00 €; fornitura e posa in opera di scala prefabbricata in ferro con gradini in legno e ringhiera in ferro (oneri fiscali inclusi) - 4.000,00 €; chiusura della canna fumaria nella soffitta piccola, con l'ausilio di parete in cartongesso REI 120 (oneri fiscali inclusi) - 480,00 €. Il totale delle suddette spese risulta pari a (2.900,00 € + 400,00 € + 4.000,00 € + 480,00 €) = 7.780,00 €.

Quindi, il Valore di mercato del bene pignorato sarà: 114.000,00 € - 7.780,00 € = 106.220,00 € (eurocentoseimiladuecentoventi/00)

VALUTAZIONE DEL BENE LOCATO

Per il bene pignorato è stata riscontrata l'esistenza di un contratto di locazione stipulato fra le parti a Monsummano Terme il 25/01/2019 (registrato Pescia in data 25/01/2019 al n. 201 serie 3T e codice identificativo TZV19T000201000UC) per la durata di quattro anni a partire dal 01/03/2019 al 29/02/2023, prorogato (per altri quattro anni) fino al 28/02/2027; per il convenuto prezzo di euro 5.400,00 annui (in 12 rate uguali anticipate di euro 450,00 da corrispondere ogni giorno 5 del mese).

Come specificato meglio in perizia, l'oggetto della locazione risulta l'appartamento con i locali soffitte (ad esclusione del posto auto scoperto), la cui superficie lorda calcolata risulta pari a 76,25 mq.

L'atto di pignoramento è stato notificato in data 16/05/2024, pertanto la locazione è opponibile alla procedura, quindi si procede all'indicazione di un'ipotetica decurtazione di valore per l'affitto in corso.

Si assume che alla data di scadenza (del 28/02/2027) il contratto non venga rinnovato e che ad oggi (data di stesura della presente stima) residuino circa 28 mesi di occupazione.

Si applica una riduzione che tenga conto dei seguenti parametri: durata residua della locazione, canone di locazione effettivamente pagato e canone di locazione di mercato. Inoltre, visto che il posto auto scoperto non risulta concesso in locazione, dovrà essere scorporato dal valore di mercato del bene pignorato considerato libero. Pertanto, considerando che il valore di mercato stimato di 114.000,00 € è riferito all'intero bene pignorato, il valore di mercato riferito alla porzione locata considerata libera (appartamento con locali soffitte, identificati catastalmente dal Subalterno 11) sarà pari a:

$$114.000,00 \text{ €} : 80,45 \text{ mq.} = x : 76,25 \text{ mq. con } x = 108.048,47 \text{ €}$$

Quindi,

$$VI = \sum (C - Cm) / (1+i)^n + V(1+s)^n / (1+i)^n$$

dove,

VI = valore dell'appartamento locato;

V = valore di mercato dell'appartamento libero = 108.048,47 €;

C = canone annuo lordo effettivamente corrisposto = 5.400,00 €;

Cm = canone annuo lordo di mercato (media ricavata dall'indagine diretta di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari) = (6,57 euro/mq. x mese + 7,20 euro/mq. x mese) / 2 x 66 mq. x 12 mesi = 6.229,77 €;

n = durata residua della locazione, espressa in anni = 2,4 anni;

s = saggio di variazione annuale dei prezzi previsto nel tempo residuo della locazione = 2,3% (si ipotizza una costante dei dati ISTAT rilevati per le variazioni medie II trim. 2023-II trim. 2024 sulle abitazioni esistenti);

i = saggio di sconto = 9,5% (costruito con "Build Up Method" sommando l'Equity Risk Premium del 6% ed il Risk Free Rate del 3,5%);

$$VI = \sum (5.400,00 \text{ €} - 6.229,77 \text{ €}) / (1+0,095)^{2,4} + 108.048,47 \text{ €} (1+0,023)^{2,4} / (1+0,095)^{2,4} =$$
$$= -1.381,9 \text{ €} + 91.775,39 \text{ €} = 90.393,49 \text{ €}$$

Al quale si dovrà sommare il valore di mercato relativo al posto auto scoperto ed applicare una correzione con la detrazione delle spese condominiali insolute e delle spese occorrenti per eliminare le difformità catastali ed urbanistiche riscontrate.

Quindi,

Il Valore attuale del bene immobile considerando la locazione opponibile alla procedura è pari a (90.393,49 € + 5.951,53 €) - 7.780,00 € = 88.565,02 €

che si arrotonda a 89.000,00 € (eurotontanovemila/00)

Tale valore si pone a base d'asta.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non ci sono riserve e particolarità da segnalare.

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.

Quarrata, li 07/10/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Magni Federico



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione nomina ed inizio operazioni peritali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Visura Camerale e certificati anagrafici
- ✓ N° 3 Ortofoto
- ✓ N° 4 Foto
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Decreto di Trasferimento del Tribunale di Pistoia del 02/02/2017, repertorio n. 32/17
- ✓ N° 6 Altri allegati - Provenienza Ventennale - Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. De Paola Gianluigi del 01/06/2006, repertorio n. 2849
- ✓ N° 7 Altri allegati - Provenienza Ventennale - Atto di Compravendite ai rogiti del Notaio Dott. Lenzi Raffaele del 13/09/2002, repertorio n. 35414
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali
- ✓ N° 9 Estratti di mappa
- ✓ N° 10 Planimetrie catastali
- ✓ N° 11 Altri allegati - Formalità pregiudizievoli
- ✓ N° 12 Altri allegati - Inquadramento urbanistico
- ✓ N° 13 Concessione edilizia - n. 34 del 06/05/2004
- ✓ N° 14 Altri allegati - Denuncia di Inizio Attività del 29/11/2005 protocollo n. 26020
- ✓ N° 15 Altri allegati - Denuncia di Inizio Attività del 01/06/2006 protocollo n. 12887
- ✓ N° 16 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 17 Altri allegati - Elaborati Rilievo-Calcolo SU-Calcolo SUL
- ✓ N° 18 Altri allegati - Procedimento di Valutazione
- ✓ N° 19 Altri allegati - Contratto di locazione e Prospetto versamenti codominio

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca n. 1228, località Vergine dei Pini, piano 2,3

Trattasi di appartamento per civile abitazione libero su tre lati, posto ai piani secondo e terzo sottotetto di più ampio fabbricato residenziale condominiale denominato "Palazzo Baldi". Il bene si trova nel Comune di Monsummano Terme (distante circa 1,9 Km. dal centro della città e circa 1,3 Km. dalla frazione di Cintolese), località Vergine dei Pini, Via Francesca n.c. 1228; in zona periferica prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture produttive, commerciali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via Francesca si accede all'appartamento attraverso corte esterna ed ingresso/vano scala comuni. L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera, studio e servizio igienico, al piano secondo; disimpegno e due vani ad uso soffitta, al piano terzo sottotetto (che dovrebbero essere accessibili sia da scala interna all'appartamento dal soggiorno/pranzo, sia dalla scala a comune). Al sopralluogo del 26/09/2024 il collegamento fra il soggiorno/pranzo ed i soprastanti vani soffitta è risultato chiuso e privo di scala interna. Gli stessi vani soffitta (attualmente al "grezzo"), risultano soltanto accessibili dalla scala a comune. L'appartamento è inoltre corredato di posto auto scoperto esclusivo, ubicato al piano terra con accesso dalla corte comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 53, Sub. 11, Categoria A3 - Fg. 16, Part. 133, Sub. 7, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Gli strumenti urbanistici del Comune di Monsummano Terme attualmente vigenti sono: La Variante Semplificata n. 2 al Regolamento Urbanistico, con relative norme tecniche di attuazione, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 01/02/2019, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 10/04/2019, pubblicata sul BURT n. 17 del 24/04/2019. Secondo tale strumento il fabbricato denominato "Palazzo Baldi", di cui fa parte il bene pignorato, risulta: -alla tavola n. 2.3 - Il Sistema insediativo urbano, ricadente in area A2.3 - Edifici isolati di interesse storico del Capoluogo (art. 53 par. 5 delle N.T.A.), all'interno di Piani di Recupero approvati PDR ed il fabbricato principale è classificato in Classe 2 - Edifici di valore storico architettonico e ambientale (art. 40 delle N.T.A.). La Variante Generale al Piano Strutturale, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 28/03/2014, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 05/03/2015, pubblicata sul BURT n. 13 del 01/04/2015. Secondo tale strumento il fabbricato denominato "Palazzo Baldi", di cui fa parte il bene pignorato, risulta: -alla tavola G06 - Carta della pericolosità geologica, ricadente in area con pericolosità geologica bassa G.1 - area in cui non sussistono fattori litologici e giaciture predisponenti il verificarsi di processi morfoevolutivi. -alla tavola G07 - Carta della pericolosità idraulica, ricadente in area con pericolosità idraulica molto elevata I4 - aree interessate da allagamenti per eventi di piena con un Tr (Tempo di ritorno) inferiore o uguale a 30 anni. - alla tavola G08 - Carta della pericolosità sismica locale, ricadente in area con pericolosità sismica locale media S.2, in zona stabile con substrato litoide posto ad una profondità superiore a 30 metri potenzialmente suscettibile di amplificazioni dovute ad effetti stratigrafici, in area in cui il substrato geologico si ritrova a profondità estremamente variabili in relazione alla possibile presenza di un sistema di faglie dirette con direzione prevalente NO-SE.

Prezzo base d'asta: € 89.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 89.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - Via Francesca n. 1228, località Vergine dei Pini, piano 2,3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 53, Sub. 11, Categoria A3 - Fg. 16, Part. 133, Sub. 7, Categoria C6	Superficie	80,45 mq
Stato conservativo:	Il bene immobile versa in uno stato di conservazione normale (sufficiente).		
Descrizione:	Trattasi di appartamento per civile abitazione libero su tre lati, posto ai piani secondo e terzo sottotetto di più ampio fabbricato residenziale condominiale denominato "Palazzo Baldi". Il bene si trova nel Comune di Monsummano Terme (distante circa 1,9 Km. dal centro della città e circa 1,3 Km. dalla frazione di Cintolese), località Vergine dei Pini, Via Francesca n.c. 1228; in zona periferica prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture produttive, commerciali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via Francesca si accede all'appartamento attraverso corte esterna ed ingresso/vano scala comuni. L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera, studio e servizio igienico, al piano secondo; disimpegno e due vani ad uso soffitta, al piano terzo sottotetto (che dovrebbero essere accessibili sia da scala interna all'appartamento dal soggiorno/pranzo, sia dalla scala a comune). Al sopralluogo del 26/09/2024 il collegamento fra il soggiorno/pranzo ed i soprastanti vani soffitta è risultato chiuso e privo di scala interna. Gli stessi vani soffitta (attualmente al "grezzo"), risultano soltanto accessibili dalla scala a comune. L'appartamento è inoltre corredato di posto auto scoperto esclusivo, ubicato al piano terra con accesso dalla corte comune.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pescia il 23/10/2017

Reg. gen. 4920 - Reg. part. 780

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 80.000,00

Percentuale interessi: 4,75 %

Rogante: Dott. Carresi Gabriele

Data: 19/10/2017

N° repertorio: 300221

N° raccolta: 36388

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescia il 14/06/2024

Reg. gen. 3533 - Reg. part. 2288

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura