

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giovannini Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 164/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 164/2024 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 74.500,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20



All'udienza del 26/09/2024, il sottoscritto Geom. Giovannini Riccardo, con studio in Via San Pietro, 10 - 51100 - Pistoia (PT), email giovanniniriccardo@gmail.com, PEC riccardo.giovannini@geopec.it, Tel. 057324724, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Brunero Giovannelli, 87 (Coord. Geografiche: 43,84496; 10,82647)

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) su unità immobiliare di civile abitazione di tipo economico, ubicata in Comune di Monsummano Terme, località Cintolese, Via Brunero Giovannelli n. 87 (ex via Francesca Cintolese n. 13) e più precisamente:

- Unità immobiliare di tipo terratetto che si sviluppa su due piani fuori terra, con ingresso autonomo dalla pubblica via identificato all'indirizzo suddetto, composta internamente al piano terra da ingresso-soggiorno, vano scala di collegamento con il piano superiore, cucina e sottoscala oltre a resede tergale esclusivo, ed al piano primo da disimpegno, bagno e due camere.

All'interno del resede esterno tergale risultano realizzate in maniera precaria e non autorizzata una tettoia addossata alla parete del fabbricato oltre ad una capanna in posizione distaccata, entrambe con struttura improvvisata leggera di tavolame e copertura con pannelli plastici ondulati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 10/12/2024.

Custode delle chiavi: I.S.V.E.G. S.r.l.

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.

Si uniscono:

- con il n. 1 un elaborato grafico in scala 1:100 raffigurante lo stato attuale delle unità immobiliari in oggetto con indicata la consistenza e la distribuzione interna.
- con il n. 2 la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni ed esterni dell'unità immobiliare.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Brunero Giovannelli, 87

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Proprietà **** Omissis ****, Proprietà **** Omissis ****, Proprietà **** Omissis ****, Proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****, Proprietà **** Omissis ****, Via Brunero Giovannelli, salvo se altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,57 mq	105,67 mq	1	105,67 mq	2,80 m	T-1
Cortile	70,98 mq	70,98 mq	0,10	7,10 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				112,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,77 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si unisce con il n. 3 l'elaborato grafico raffigurante la consistenza dell'unità immobiliare ai fini del calcolo della superficie commerciale

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/08/1980 al 29/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 57, Sub. 3 Categoria A5 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 109 mq Rendita € 111,04 Piano T-1 Graffato Particella 141
Dal 30/05/2003 al 07/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 57, Sub. 3 Categoria A5 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 109 mq Rendita € 111,04 Piano T-1 Graffato Particella 141
Dal 08/03/2005 al 03/08/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 57, Sub. 3 Categoria A5 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 109 mq Rendita € 111,04 Piano T-1 Graffato Particella 141
Dal 04/08/2006 al 10/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 57, Sub. 3 Categoria A5 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 109 mq Rendita € 111,04 Piano T-1 Graffato Particella 141
Dal 11/01/2007 al 17/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 57, Sub. 3 Categoria A5 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 109 mq Rendita € 111,04 Piano T-1 Graffato Particella 141

Si unisce con il n. 11 la visura catastale storica dell'unità immobiliare Foglio 29, particella 57 sub. 3 graffata particella 141

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	57	3		A5	2	5	109 mq	111,04 €	T-1	unita Particella 141

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

NON sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata in atti identificata con prot. 3850 del 03/12/1964 in quanto l'unità immobiliare presenta geometrie diverse da quanto raffigurato. Per quanto riguarda la particella 141 interna al resede esclusivo, la porzione in muratura risulta parzialmente crollata e sostituita con struttura precaria in legname di superfici ben superiori.

Risulta necessaria la presentazione di aggiornamento catastale DOCFA per la corretta rappresentazione dell'unità immobiliare.

Si unisce:

- con il n. 12 la planimetria catastale dell'abitazione Foglio 29, Particella 57, sub. 3 unita alla Particella 141

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare di civile abitazione si presenta in mediocre stato di conservazione sia per quanto riguarda le finiture interne ed esterne che per le dotazioni impiantistiche.

L'unità non risulta dotata delle dichiarazioni di conformità relative alle dotazioni impiantistiche.

Internamente sono presenti segni di umidità sulle murature in particolar modo in corrispondenza del vano scala; si ravvisano scarse condizioni igieniche per la presenza di rifiuti sparsi sia internamente all'abitazione che nella corte esterna.

Nel resede tergale sono presenti una tettoia addossata al fabbricato, realizzata con struttura improvvisata mista da tubolari metallici e tavolame oltre ad una capanna quasi interamente realizzata in correnti e pannelli lignei. Entrambe le strutture sono coperte da pannelli ondulati in materiale plastico. Si ravvisa grave carenza dal punto di vista statico strutturale per entrambi i manufatti.

Alla data dell'accesso presso l'immobile sono presenti sia internamente all'abitazione, nel resede tergale e nel manufatto in legno rifiuti quali bottiglie, vestiario, giochi in plastica, ecc., il tutto addossato in maniera sparsa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato edificato in epoca remota, in data antecedente il 01 settembre 1967, che si sviluppa su due piani fuori terra oltre sottotetto non abitabile.

Le strutture in elevazione sono costituite da murature miste in pietrame e laterizio e i solai di piano sono misti in acciaio e laterizio.

Entrambe le facciate esterne necessitano di intervento di manutenzione per il ripristino degli intonaci; da un esame visivo esterno si ravvisa altresì la necessità di revisione del manto di copertura.

Internamente al piano terra le pareti risultano rivestite con piastrelle per una altezza di circa 1.50 m ed intonacate e tinteggiate per la porzione superiore; da un esame visivo risultano in buono stato di manutenzione, con modeste tracce di umidità di risalita in corrispondenza del vano scala.

Al piano primo le pareti sono piastrellate nel bagno ed intonacate nelle camere, in mediocre stato di manutenzione.

La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni sono in legno, con vetro singolo, persiane oscuranti sul lato prospiciente la pubblica via e scuretti in legno sul prospetto tergale, il tutto in cattivo stato manutentivo.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto elettrico funzionante e impianto di adduzione acqua calda sanitaria con scaldacqua esterno collegato a bombole in GPL, entrambi non dotati di certificazione di conformità.

L'unità immobiliare non è dotata di impianto di riscaldamento e le fonti di climatizzazione invernale sono due caminetti posti al piano terra rispettivamente uno nell'ingresso-soggiorno e l'altro nella cucina.

Per quanto riguarda il resede esterno tergale, che risulta parzialmente pavimentato, sono presenti due strutture precarie in legno, in particolare una tettoia adiacente al fabbricato e una capanna, entrambe con copertura in pannelli plastici ondulati ed eseguite in assenza di titolo edilizio per le quali si ravvisa la necessità di ripristino mediante la demolizione in quanto costituenti pericolo all'incolumità dal punto di vista statico-strutturale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data dell'accesso forzoso (10/12/2024) l'unità risultava occupata dai sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, i quali esibiscono copia di contratto di locazione stipulato con l'esecutato **** Omissis **** in data 20/11/2012, registrato all'Agenzia delle Entrate di Pescia in data 28/11/2012 al n. 3991 Serie 3, della durata di anni 4+4 dal 21/11/2012 al 20/11/2016. Dallo stesso si evince la scadenza di un eventuale ulteriore rinnovo al 20/11/2024, data posteriore al Pignoramento del 16/07/2024 e pertanto non opponibile alla Procedura.

A tale proposito lo scrivente fa presente che, interpellata l'Agenzia delle Entrate in data 31/10/2024 in merito alla verifica di sussistenza di contratti di locazione, leasing, comodato, ecc. relativi all'immobile oggetto di procedura, la stessa ha risposto a mezzo PEC in data 11/11/2024 negando la presenza di atti registrati giustificanti l'occupazione da parte di terzi dell'unità immobiliare.

A seguito dell'esibizione da parte dell'occupante del predetto contratto di locazione il sottoscritto ha provveduto nuovamente ad interpellare l'Agenzia al fine di verificare la autenticità del documento mostrato e della eventuale presenza di proroghe registrate.

L'Agenzia con mail del 20/12/2024 ha risposto confermando la registrazione presso l'Ufficio Provinciale di Pescia del contratto di locazione e negando contestualmente la presenza di proroghe. Pertanto ai fini fiscali il contratto di locazione risulta concluso alla data del 20/11/2016.

Eventuali recuperi di imposta da parte dell'Agenzia delle Entrate relativi agli adempimenti inerenti la mancata

comunicazione di proroghe saranno a carico dell'acquirente.

Sulla base inoltre dell'ispezione effettuata presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Monsummano Terme in data 30/10/2024, presso l'indirizzo dell'unità immobiliare oggetto di procedura NON risulta iscritta la residenza di alcun soggetto.

Si uniscono:

- con il n. 13 foto del contratto di locazione esibito dagli occupanti in occasione dell'accesso forzoso
- con il n. 14 certificazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pistoia, Ufficio di Pistoia del 11/11/2024 in merito alla sussistenza di contratti di locazione, comodato, leasing, ecc. relativamente all'unità immobiliare, al soggetto esecutato ed al suo dante causa.
- con il n. 15 risposta Agenzia delle Entrate del 20/12/2024 in merito al secondo interpello con allegata copia del contratto di locazione registrato e interrogazione sugli adempimenti relativi allo stesso.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/08/1980 al 29/05/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Elio Di Gloria	13/08/1980	20.892	7.683
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari di Pescia	04/09/1980	2889	2106
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	25/08/1980	3123	223
Dal 30/05/2003 al 07/03/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione di Nardi Alfredo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/05/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari di Pescia	03/07/2004	4023	2412
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Pescia	26/11/2003	88	175
Dal 08/03/2005 al 03/08/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione Pucci Italia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		08/03/2005		
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria Registri Immobiliari di Pescia	15/07/2006	4334	2578
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Agenzia delle Entrate di Pescia	13/02/2006	70	188
Dal 04/08/2006 al 10/01/2007	**** Omissis ****	Compravendita		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Dott. Raffaele Lenzi	04/08/2006	48.597	26.274
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria Registri Immobiliari di Pescia	14/08/2006	5131	3047
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/01/2007	**** Omissis ****	Compravendita		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Dott. Raffaele Lenzi	11/01/2007	49.935	27.242
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria Registri Immobiliari di Pescia	25/01/2007	462	248
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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si comunicano i dati relativi alle Accettazioni Eredità dei sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****:

- Accettazione Eredità sig. **** Omissis **** del Notaio Dott. Raffaele Lenzi di Montecatini Terme del 04/08/2006, repertorio 48.597, raccolta 26.274 trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia in data 31/10/2024 al n. 4207 del Reg. Part. e n. 6326 del Reg. Gen.
- Accettazione Eredità sig.ra **** Omissis **** del Notaio Dott. Raffaele Lenzi di Montecatini Terme del 04/08/2006, repertorio 48.597, raccolta 26.274 trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia in data 31/10/2024 al n. 4208 del Reg. Part. e n. 6327 del Reg. Gen.

Si uniscono:

- con il n. 4 Atto di Compravendita Notaio Dott. Elio Di Gloria del 13/08/1980 Rep. 20.892, Racc. 7.683;
- con il n. 5 Dichiarazione di Successione di **** Omissis **** del 30/05/2003;
- con il n. 6 Dichiarazione di Successione di **** Omissis **** del 08/03/2005;
- con il n. 7 Atto di Compravendita Notaio Dott. Raffaele Lenzi del 04/08/2006 Rep. 48.597, Racc. 26.274;
- con il n. 8 Atto di Compravendita Notaio Dott. Raffaele Lenzi del 11/01/2007 Rep. 49.935, Racc. 27.242;
- con il n. 9 Accettazione Eredità sig. **** Omissis ****,
- con il n. 10 Accettazione Eredità sig.ra **** Omissis ****;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 18/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 14/08/2006
Reg. gen. 5132 - Reg. part. 1300
Importo: € 440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 220.000,00
Percentuale interessi: 5,23 %
Rogante: Notaio Dott. Raffaele Lenzi di Montecatini T.me
Data: 04/08/2006
N° repertorio: 48.598
N° raccolta: 26.275

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 24/07/2009
Reg. gen. 3796 - Reg. part. 2202
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 10/09/2024
Reg. gen. 5201 - Reg. part. 3449

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia sulla base delle tariffe vigenti alla data di emissione del Decreto di Trasferimento.

Si uniscono:

- con il n. 16 la nota di trascrizione della formalità R.P. 1300/2006.
- con il n. 17 la nota di trascrizione della formalità R.P. 2202/2009.
- con il n. 18 la nota di trascrizione della formalità R.P. 3449/2024.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Regolamento Urbanistico vigente ed il Piano Operativo adottato del Comune di Monsummano Terme l'unità immobiliare ed il relativo resede di pertinenza ricadono all'interno delle zone A3 - Insediamenti minori della Pianura.

Più nello specifico il fabbricato risulta qualificato in Classe 4 (S.V.A.A.) Edifici di scarso valore storico, architettonico e tipologico (Art. 42 N.T.A. del R.U.).

Trattasi di edifici di minor valore architettonico, tipologico e contestuale, in genere di più recente costruzione o, se di impianto storico, parzialmente alterati rispetto al loro carattere originario ma che, in ragione della loro localizzazione, conformazione o tipologia, costituiscono comunque una significativa testimonianza degli insediamenti storici.

Il fabbricato non risulta ricadere all'interno di area sottoposta a vincolo di natura paesaggistica ne sottoposto a vincolo diretto di tutela.

Con il n. 19 si unisce l'estratto del Regolamento Urbanistico vigente, del Piano Operativo adottato con stralcio delle N.T.A. del R.U.

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 non risulta agibile.

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Monsummano Terme hanno permesso di rilevare che il fabbricato oggetto di procedura è stato edificato in data anteriore il 01 settembre 1967, identificato nelle cartografie come antecedente l'anno 1954.

Le ricerche effettuate presso l'Archivio Pratiche Edilizie hanno appurato che non esistono titoli edilizi relativi all'immobile pertanto, ai fini della verifica della conformità edilizia lo scrivente ha fatto riferimento alla



planimetria catastale depositata in data 03/12/1964.

Con il n. 20 si allega la mail di risposta dell'Archivio Pratiche Edilizie del Comune di Monsummano in merito alla mancata presenza in archivio di pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto.

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.

Dal confronto effettuato tra la planimetria catastale citata in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 1 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale corrispondenza per quanto riguarda il corpo di fabbrica mentre si rilevano opere totalmente difformi nella corte tergaie.

Più nello specifico tali opere consistono nella realizzazione di una tettoia addossata alla parete del fabbricato, di forma a "L" con dimensioni in pianta di ml 3.00x3.20 e 1.65x2.25, altezza in gronda di ml 2.05 ed altezza massima di 2.70 ml, oltre ad una baracca sulla parte ovest del resede delle dimensioni in pianta di circa 5.45x2.80 ml ed altezza di 1.85 ml, entrambe con struttura precaria in tavolame e copertura con pannelli ondulati plastici.

Ad avviso dello scrivente per tali opere si rende necessaria la demolizione per il ripristino dello stato preesistente in quanto trattasi di manufatti non sanabili né dal punto di vista edilizio-urbanistico né dal punto di vista strutturale.

Il costo delle opere relative al ripristino dello stato dei luoghi resta a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni, in quanto dello stesso è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento del valore per giungere al prezzo a base d'asta.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Brunero Giovannelli, 87
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) su unità immobiliare di civile abitazione di tipo economico, ubicata in Comune di Monsummano Terme, località Cintoiese, Via Brunero Giovannelli n. 87 (ex via Francesca Cintoiese n. 13) e più precisamente: - Unità immobiliare di tipo terratetto che si sviluppa su due piani fuori terra, con ingresso autonomo dalla pubblica via identificato all'indirizzo suddetto, composta internamente al piano terra da ingresso-soggiorno, vano scala di collegamento con il piano superiore, cucina e sottoscala oltre a resede tergo esclusivo, ed al piano primo da disimpegno, bagno e due camere. All'interno del resede esterno tergo risultano realizzate in maniera precaria e non autorizzata una tettoia addossata alla parete del fabbricato oltre ad una capanna in posizione distaccata, entrambe con struttura improvvisata leggera di tavolame e copertura con pannelli plastici ondulati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 57, Sub. 3, Categoria A5, Graffato unita Particella 141

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

Valore di stima del bene: € 100.000,00

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, ovvero quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra la domanda e l'offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in specie l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso posso ricondursi;
- metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzata in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso in specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene in stima costituito da una unità immobiliare di civile abitazione, corredata da resede tergo;
- dalla presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

Lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach), è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (ad es. metri quadri, percentuale, numero, ecc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta

mediante appositi nomenclatori (ad es. scadente - normale - ottimo);

- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad es. presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Occorre precisare che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la stima valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 5% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 5% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA, individuando gli immobili di confronto (comparables), tutti situati in Comune di Monsummano Terme, interni alla zona O.M.I. E1 suburbana - Frazioni pedecollinari e di pianura, di seguito riportati.

Considerata la difficoltà nel reperire comparabili di unità immobiliari appartenenti alla categoria catastale dell'unità immobiliare in oggetto in quanto ormai considerata obsoleta (nello specifico categoria A/5), lo scrivente ha preso in esame un campione di n. 4 comparabili appartenenti alla categoria catastale A/3 dei quali n. 2 soltanto utili ai fini del calcolo del valore di stima finale in quanto restituiscono valori più prossimi alla percentuale suddetta del 5%, escludendo pertanto i restanti due comparabili, e più nel dettaglio:

*** Comparabile n. 1**

Unità immobiliare di civile abitazione posto al piano terra di più ampio fabbricato civile in Monsummano Terme, località Cintolese, Via Brunero Giovannelli, composto da: ingresso-soggiorno-pranzo, cucinotto, disimpegno, camera, piccolo studio e bagno; oltre piccolo resede frontale e altro piccolo resede di forma triangolare posto sul retro del fabbricato.

Prezzo rilevato: 80.000,00 €; Superficie Commerciale 83,00 mq; Stato: normale

*** Comparabile n. 2**

Unità immobiliare di civile abitazione posto al piano terra di più ampio fabbricato civile in Monsummano Terme, località Cintolese, Via Sereno Romani, composto da: ingresso, soggiorno, cucina, tinello, camera, cameretta e bagno oltre due piccoli resedi esclusivi, quello anteriore sovrastato da loggiato con orditura in legno.

Prezzo rilevato: 65.000,00 €; Superficie Commerciale 87,50 mq; Stato: normale

* Comparabile n. 3 ESCLUSO DAL CALCOLO DI STIMA

Unità immobiliare di civile abitazione posto al piano terra di più ampio fabbricato civile in Monsummano Terme, località Violi, Via Frasso, composto da: vano ingresso-soggiorno-angolo cottura, disimpegno, camera, cameretta, oltre a bagno e ripostiglio e corte esclusiva.

Prezzo rilevato: 145.500,00 €; Superficie Commerciale 84,00 mq; Stato: normale

* Comparabile n. 4 ESCLUSO DAL CALCOLO DI STIMA

Unità immobiliare di civile abitazione posto al piano terra di più ampio fabbricato civile in Monsummano Terme, località Cintolese, Via del Carro, composto da: ingresso-soggiorno, angolo cottura, locale wc., due camere da letto-ripostiglio, corredato da posto auto scoperto di pertinenza esclusiva oltre a corte e giardino di pertinenza esclusiva.

Prezzo rilevato: 125.000,00 €; Superficie Commerciale 91,60 mq; Stato: normale

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene, in condizioni di libero mercato, in complessivi 100.000,00 Euro in conto tondo.

Si uniscono:

- con il n. 21 l'elenco e le schede dei comparabili presi in esame per la valutazione dell'unità immobiliare di civile abitazione con resede esclusivo;

- con il n. 22 l'interrogazione effettuata presso il Borsino Immobiliare con la precisazione che:

* i valori minimi e massimi indicati dal Borsino Immobiliare rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentino caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;

* i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo.

- con il n. 23 il prospetto di calcolo riepilogativo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare di civile abitazione corredata da posto auto coperto esclusivo,

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Monsummano Terme (PT) - Via Brunero Giovannelli, 87	112,77 mq	886,76 €/mq	€ 100.000,00	100,00%	€ 100.000,00
				Valore di stima:	€ 100.000,00

Valore di stima: € 100.000,00

ASTE GIUDIZIARIE®
Deprezamenti

ASTE GIUDIZIARIE®

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3,50	%
Stato d'uso e di manutenzione	22,00	%

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
15 di 20



Lo scrivente precisa che il deprezzamento dell'25.5% rispetto al valore di libero mercato è da attribuire a:

- tempi di vendita giudiziaria del bene generalmente non brevi, che determinano quale conseguenza, un degrado dovuto all'assenza di opere di manutenzione ordinaria;
- alle condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita giudiziaria che obbligano l'aggiudicatario al versamento dell'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- costi amministrativi e professionali per la regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali;
- oneri per la realizzazione delle opere di demolizione e smaltimento delle opere abusive riscontrate, dei rifiuti presenti in loco e delle opere di manutenzione straordinaria strettamente necessarie al ripristino della salubrità dei locali.

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 20/12/2024

ELENCO ALLEGATI:

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Giovannini Riccardo

- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato grafico stato attuale rilevato (Aggiornamento al 16/12/2024)
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica interna ed esterna (Aggiornamento al 11/12/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Elaborato grafico calcolo superficie commerciale (Aggiornamento al 16/12/2024)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Compravendita Notaio Elio Di Gloria del 13/08/1980 (Aggiornamento al 18/11/2024)
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Dichiarazione di Successione del 30/05/2003 (Aggiornamento al 18/11/2024)
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Dichiarazione di Successione del 08/03/2005 (Aggiornamento al 18/11/2024)
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Compravendita Notaio Raffaele Lenzi del 04/08/2006 (Aggiornamento al 18/11/2024)



- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Compravendita Notaio Raffaele Lenzi del 11/01/2007 (Aggiornamento al 18/11/2024)
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - Accettazione Eredità Successione del 30/05/2003 (Aggiornamento al 18/11/2024)
- ✓ N° 10 Atto di provenienza - Accettazione Eredità Successione del 08/03/2005 (Aggiornamento al 18/11/2024)
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - Visura catastale storica (Aggiornamento al 11/10/2024)
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 11/10/2024)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Contratto locazione abitativa del 20/11/2012 (Aggiornamento al 16/12/2024)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Certificato Agenzia delle Entrate (Aggiornamento al 11/11/2024)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Secondo interpello Agenzia delle Entrate (Aggiornamento al 20/12/2024)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Nota trascrizione RP 1300/2006 - Ipoteca Mutuo (Aggiornamento al 18/11/2024)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Nota trascrizione RP 2202/2009 - Verbale Pignoramento (Aggiornamento al 18/11/2024)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Nota trascrizione RP 3449/2024 - Verbale Pignoramento (Aggiornamento al 18/11/2024)
- ✓ N° 19 Estratti di mappa - Estratto R.U. - P.O. e stralcio N.T.A. (Aggiornamento al 16/12/2024)
- ✓ N° 20 Altri allegati - Certificazione Comune di Monsummano Terme - Archivio P.E. in merito a Accesso agli atti prot. 26386 del 07/11/2024 (Aggiornamento al 07/11/2024)
- ✓ N° 21 Altri allegati - Elenco e schede comparabili (Aggiornamento al 16/11/2024)
- ✓ N° 22 Altri allegati - Interrogazione Borsino Immobiliare (Aggiornamento al 16/12/2024)
- ✓ N° 23 Altri allegati - Prospetto sintetico stima metodo MCA (Aggiornamento al 16/11/2024)
- ✓ N° 24 Altri allegati - Avvisi di ricevimento comunicazioni (Aggiornamento al 20/12/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Brunero Giovannelli, 87
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) su unità immobiliare di civile abitazione di tipo economico, ubicata in Comune di Monsummano Terme, località Cintolese, Via Brunero Giovannelli n. 87 (ex via Francesca Cintolese n. 13) e più precisamente: - Unità immobiliare di tipo terratetto che si sviluppa su due piani fuori terra, con ingresso autonomo dalla pubblica via identificato all'indirizzo suddetto, composta internamente al piano terra da ingresso-soggiorno, vano scala di collegamento con il piano superiore, cucina e sottoscala oltre a resede tergal esclusivo, ed al piano primo da disimpegno, bagno e due camere. All'interno del resede esterno tergal risultano realizzate in maniera precaria e non autorizzata una tettoia addossata alla parete del fabbricato oltre ad una capanna in posizione distaccata, entrambe con struttura improvvisata leggera di tavolame e copertura con pannelli plastici ondulati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 57, Sub. 3, Categoria A5, Graffato unita Particella 141 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il Regolamento Urbanistico vigente ed il Piano Operativo adottato del Comune di Monsummano Terme l'unità immobiliare ed il relativo resede di pertinenza ricadono all'interno delle zone A3 - Insediamenti minori della Pianura. Più nello specifico il fabbricato risulta qualificato in Classe 4 (S.V.A.A.) Edifici di scarso valore storico, architettonico e tipologico (Art. 42 N.T.A. del R.U.). Trattasi di edifici di minor valore architettonico, tipologico e contestuale, in genere di più recente costruzione o, se di impianto storico, parzialmente alterati rispetto al loro carattere originario ma che, in ragione della loro localizzazione, conformazione o tipologia, costituiscono comunque una significativa testimonianza degli insediamenti storici. Il fabbricato non risulta ricadere all'interno di area sottoposta a vincolo di natura paesaggistica ne sottoposto a vincolo diretto di tutela. Con il n. 19 si unisce l'estratto del Regolamento Urbanistico vigente, del Piano Operativo adottato con stralcio delle N.T.A. del R.U.

Prezzo base d'asta: € 74.500,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 164/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 74.500,00

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - Via Brunero Giovannelli, 87		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 57, Sub. 3, Categoria A5, Graffato unita Particella 141	Superficie	112,77 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare di civile abitazione si presenta in mediocre stato di conservazione sia per quanto riguarda le finiture interne ed esterne che per le dotazioni impiantistiche. L'unità non risulta dotata delle dichiarazioni di conformità relative alle dotazioni impiantistiche. Internamente sono presenti segni di umidità sulle murature in particolar modo in corrispondenza del vano scala; si ravvisano scarse condizioni igieniche per la presenza di rifiuti sparsi sia internamente all'abitazione che nella corte esterna. Nel resede tergaie sono presenti una tettoia addossata al fabbricato, realizzata con struttura improvvisata mista da tubolari metallici e tavolame oltre ad una capanna quasi interamente realizzata in correnti e pannelli lignei. Entrambe le strutture sono coperte da pannelli ondulati in materiale plastico. Si ravvisa grave carenza dal punto di vista statico strutturale per entrambi i manufatti. Alla data dell'accesso presso l'immobile sono presenti sia internamente all'abitazione, nel resede tergaie e nel manufatto in legno rifiuti quali bottiglie, vestiario, giochi in plastica, ecc., il tutto addossato in maniera sparsa.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) su unità immobiliare di civile abitazione di tipo economico, ubicata in Comune di Monsummano Terme, località Cintolese, Via Brunero Giovannelli n. 87 (ex via Francesca Cintolese n. 13) e più precisamente: - Unità immobiliare di tipo terratetto che si sviluppa su due piani fuori terra, con ingresso autonomo dalla pubblica via identificato all'indirizzo suddetto, composta internamente al piano terra da ingresso-soggiorno, vano scala di collegamento con il piano superiore, cucina e sottoscala oltre a resede tergaie esclusivo, ed al piano primo da disimpegno, bagno e due camere. All'interno del resede esterno tergaie risultano realizzate in maniera precaria e non autorizzata una tettoia addossata alla parete del fabbricato oltre ad una capanna in posizione distaccata, entrambe con struttura improvvisata leggera di tavolame e copertura con pannelli plastici ondulati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 14/08/2006
Reg. gen. 5132 - Reg. part. 1300
Importo: € 440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 220.000,00
Percentuale interessi: 5,23 %
Rogante: Notaio Dott. Raffaele Lenzi di Montecatini T.me
Data: 04/08/2006
N° repertorio: 48.598
N° raccolta: 26.275

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 24/07/2009
Reg. gen. 3796 - Reg. part. 2202
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 10/09/2024
Reg. gen. 5201 - Reg. part. 3449
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

