

TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Salamone Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 176/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

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
Precisazioni	6
Parti Comuni	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 176/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14



INCARICO

All'udienza del 18/12/2023, il sottoscritto Ing. Salamone Giuseppe, con studio in Via Matteotti, 1050/H - 51036 - Larciano (PT), email g.salamone@studiosalamone.it, PEC g.salamone@pec.studiosalamone.it, Tel. 0573 837764, Fax 0573 837764, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/01/2024 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 Massa e Cozzile (PT) - Via I Maggio 146, piano 1 (Coord. Geografiche: 43.884775103431394, 10.750709661851552)

DESCRIZIONE

Trattasi di unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al primo piano di un fabbricato condominiale composto da tre piani fuori terra.

Tramite l'ingresso condominiale, collocato su Via I Maggio 146, è possibile raggiungere la scala condominiale che conduce al primo piano. Sbarcati al piano primo, l'appartamento in questione si trova a sinistra.

L'abitazione si compone di due camere, due bagni, una cucina e un disimpegno, oltre che da un ampio terrazzo a cui è possibile accedere da una delle due camere, dalla cucina e dal soggiorno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 13/03/2024.

Custode delle chiavi: Geom. Marco di Paolo

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.

Stabilita la data del primo tentativo di sopralluogo al 6 febbraio 2024 congiunto al custode giudiziario, si è provveduto a inviare le raccomandate agli esecutati. Contestualmente abbiamo verificato se l'indirizzo fornito nei documenti ufficiali era corretto e recandoci sul posto, ci siamo accorti che l'indirizzo corretto è Via I Maggio 146 non Via Ugo la Malfa 5. Quest'ultimo è l'indirizzo del vano scale dell'altro blocco condominiale.

Ricevuto copia dell'atto di locazione dall'Agenzia delle Entrate, abbiamo proceduto con l'invio della raccomandata per il sopralluogo anche ai due conduttori: uno è risultato irreperibile, per l'altro la raccomandata ci è stata restituita per incompiuta giacenza.

Il giorno 13 marzo 2024 è avvenuto il sopralluogo congiunto al custode giudiziario, con la presenza di un fabbro che ha provveduto alla rimozione della vecchia serratura per consentire l'accesso all'abitazione e alla installazione di una nuova serratura.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via I Maggio 146, piano 1



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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



CONFINI

L'appartamento confina con il vano scale condominiale e con un altro appartamento.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,77 mq	97,78 mq	100	97,78 mq	2,85 m	1
Terrazza	22,92 mq	24,37 mq	0,25	6,09 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				103,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,87 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/06/1981 al 29/06/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 168 Categoria F1, Cons. 0 Piano T
Dal 29/06/1981 al 07/10/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 168, Sub. 9 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Piano 2
Dal 07/10/1981 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 168, Sub. 9 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Piano 2
Dal 01/01/1992 al 25/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 168, Sub. 9 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 278,89 Piano 2
Dal 25/06/2002 al 07/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 168, Sub. 9 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 278,89 Piano 2
Dal 07/04/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 168, Sub. 9 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 108 mq Rendita € 278,89 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 04/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 168, Sub. 9 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 108 mq Rendita € 278,89 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si fa presente che a causa del fatto che negli atti è stato riportato un subalterno errato, i dati catastali tra il subalterno 9 e 11 sono confusi. Nell'elenco sopra riportato si è rappresentato la storia catastale reale del fabbricato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	168	9		A3	3	6 vani	108 mq	278,89 €	2	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si riscontra che l'indirizzo e il piano riportato sulla visura catastale non è quello corretto. Infatti l'indirizzo corretto è Via I Maggio 146 e non Via Ugo la Malfa 5. L'appartamento si trova al piano primo e non al piano secondo.



PRECISAZIONI

Si è provveduto a richiedere il certificato contestuale di residenza, stato di famiglia ed estratto di matrimonio. Dall'ufficio anagrafe del Comune di Massa e Cozzile ci hanno consegnato il certificato del Sig. **** **Omissis** **** ma il Certificato della Sig.ra **** **Omissis** **** non è possibile rilasciarlo poiché risulta cancellata per irreperibilità dal 05/05/2021.



PARTI COMUNI

L'abitazione è inserita in un contesto condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



A seguito di richiesta presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, è emerso che risulta ancora in essere un contratto di locazione che i Sig. **** **Omissis** **** hanno stipulato con la Sig.ra **** **Omissis** ****. Il contratto è stato stipulato il 29.11.2016 con decorrenza dal 01.12.2016 e scadenza il 30.11.2020, con rinnovo per altri 4 anni nell'ipotesi di non disdetta.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/07/2002 al 07/04/2003	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pistoia	03/07/2002	708	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	24/07/2002	3964	2482
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	16/07/2002	1280	
Dal 07/04/2003	**** Omissis ****	Mutuo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	07/04/2003	37467	19091
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	16/04/2003	2061	479
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	15/04/2003	753	1T
Dal 07/04/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	07/04/2003	37466	19090
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	12/04/2003	1966	1208
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	11/04/2003	725	
Dal 04/05/2018	**** Omissis ****	Atto di rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Regni	04/05/2018	223339	54179
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Pistoia	10/05/2018	2351	1644
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.

Durante la ricostruzione storica degli atti, è emerso che negli atti notarili è stato riportato il numero di subalterno errato, ne sono conseguiti ulteriori atti di rettifica. Nell'ispezione ipotecaria del subalterno 9 oggetto della presente perizia, compaiono atti afferenti al subalterno 11 e viceversa. Nello specifico, nell'elenco riportato sopra il decreto di trasferimento, la compravendita e il mutuo vengono rettificati tutti dall'atto di rettifica del 04/05/2018.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Pescia il 10/05/2018
 Reg. gen. 2352 - Reg. part. 359
 Importo: € 258.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 129.000,00
 Spese: € 129.000,00
 Percentuale interessi: 2,15 %
 Rogante: REGNI MARCO
 Data: 04/05/2018
 N° repertorio: 223339
 N° raccolta: 54179
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Pescia il 04/05/2021
 Reg. gen. 2246 - Reg. part. 330
 Importo: € 7.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Capitale: € 2.866,72



Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Rogante: FEDERICO ROSELLINI
Data: 15/07/2020
N° repertorio: 391
N° raccolta: 2020



Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Pescia il 05/12/2023
Reg. gen. 6835 - Reg. part. 4585
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile condominiale, in cui si colloca l'appartamento oggetto della presente perizia, viene inquadrato dalla Variante n. 1 al Piano strutturale e al Piano Operativo approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 60 del 02.11.2023, come "tessuto sfrangiato di margine (T.R.7)"

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Massa e Cozzile sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione n. 37/77 rilasciata in data 24 giugno 1977 per la realizzazione di un fabbricato di civile abitazione composto da n. 18 appartamenti con relativi vani accessori e n. 1 vani per attività commerciale;
- Concessione n. 47/80 rilasciata in data 12 dicembre 1980 variante in corso d'opera per il parziale aumento volumetrico e parziale cambio di destinazione d'uso;
- Concessione n. 97/81 rilasciata in data 25 novembre 1981 variante in corso d'opera non sostanziale;
- Agibilità n. 29 rilasciata il giorno 11 giugno 1982.

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.

A seguito di una verifica, l'abitazione risulta conforme e confermiamo la corrispondenza tra l'ultimo elaborato urbanistico della pratica di variante n. 97/81 e lo stato dei luoghi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 480,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 240,00

L'amministratore del Condominio Orchidea ci ha comunicato che il debito condominiale alla chiusura di gestione del 30 settembre 2023 ammonta a 6.722,76 €.

Le spese annuali di condominio sono di € 480,00, pagate in soluzioni trimestrali da 120€.

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 Massa e Cozzile (PT) - Via I Maggio 146, piano 1
Trattasi di unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al primo piano di un fabbricato condominiale composto da tre piani fuori terra. Tramite l'ingresso condominiale, collocato su Via I Maggio 146, è possibile raggiungere la scala condominiale che conduce al primo piano. Sbarcati al piano primo, l'appartamento in questione si trova a sinistra. L'abitazione si compone di due camere, due bagni, una cucina e un disimpegno, oltre che da un ampio terrazzo a cui è possibile accedere da una



delle due camere, dalla cucina e dal soggiorno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 168, Sub. 9, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 103.500,00

Si è proceduto alla quantificazione del più probabile valore di mercato del bene.

Da una ricerca di mercato si è potuto tenere di conto dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) del secondo semestre dell'anno 2023, dove il valore delle abitazioni civili minimo è di 1.000,00 €/mq e il massimo di 1.300 €/mq, con una media di 1.150,00 €/mq, dei valori di "Borsino Immobiliare" con riferimento a Maggio 2024, dove il valore delle abitazioni in stabili di fascia media minimo è di 889,00 €/mq, medio è di 1.022,00 €/mq e massimo è di 1.154,00 €/mq e di un valore medio degli appartamenti in vendita in rete di circa 1.390 €/mq, in buono stato di manutenzione.

In conseguenza di un mercato poco attivo nella zona in cui si inserisce l'immobile, non si è potuto paragonare il bene oggetto di perizia a immobili simili.

A questo punto, per individuare il giusto prezzo, si sono analizzati i diversi fattori che si riportano sotto.

- Ubicazione. L'immobile si trova in Località Margine Coperta e dista circa 1,7 km dalla città di Montecatini Terme, a circa 3,2 km dal Borgo Medievale di Massa e a circa 7,0 km dalla città di Pescia.

- Posizione. L'immobile è situato in una zona residenziale, con affaccio sulla strada principale del comune che unisce la città di Montecatini Terme con la città di Pescia, con traffico pesante anche in ore notturne. A pochi passi si trovano tutti i servizi essenziali, scuole e il supermercato Coop situato nel Comune di Buggiano.

Rispetto alla media dei valori OMI, Borsino immobiliare, degli appartamenti posti in vendita in rete e considerando la posizione, si è ritenuto che la cifra corretta da cui partire sia 1.300,00 €/mq.

- Stato di conservazione. Si tratta di rifiniture anni '80, con infissi datati e vetri doppi di vecchia generazione. Non si riscontrano danni visibili alle strutture. Per quanto riguarda le rifiniture, è necessario effettuare delle lavorazioni per riportare i beni in uno stato di manutenzione normale, nello specifico si tratta del rifacimento della pavimentazione, ritocchi agli intonaci e sostituzione degli avvolgibili.

- Corte a comune. La corte che circonda il fabbricato condominiale è a comune e l'accesso all'abitazione avviene per mezzo di essa.

- Impianti. Sono funzionanti l'impianto elettrico, l'impianto idro-termo sanitario nei bagni mediante lo scaldabagno posizionato sul terrazzo, l'impianto di riscaldamento tramite caldaia a gas metano anch'essa posizionata sul terrazzo di proprietà. È presente ma da revisionare l'impianto di condizionamento, posizionato nella zona soggiorno dell'abitazione.

Considerando i fattori sopra elencati e per l'esperienza maturata nel corso della carriera professionale, il sottoscritto stima un valore di ristrutturazione pari a 300,00€/mq, per un totale di valore di mercato pari a 1.000,00 €/mq.

Dalla revisione della documentazione catastale è emerso che occorre effettuare una rettifica dell'indirizzo e del piano riportati nelle visure catastali.

Il valore unitario sopra determinato, è da moltiplicare per la superficie commerciale. Tale superficie viene determinata applicando di coefficienti di riduzione, in modo da omogeneizzare le superfici.

La superficie lorda dell'abitazione è pari alla superficie commerciale di 103,87 mq, ottenuta come specificato nella tabella "consistenza" della presente perizia.

La superficie lorda del terrazzo è di 24,37 mq che moltiplichiamo per un coefficiente di 0,25, ottenendo

una superficie commerciale di 6,09 mq.

La superficie commerciale è pari a 103,87 mq.

A questo punto moltiplichiamo la superficie commerciale di 103,87 mq per il valore unitario determinato 1.000,00 €/mq ottenendo un importo di 103.872,50 € a cui detraiamo le spese per la sistemazione catastale quantificate in circa 300€, si ritiene opportuno arrotondare a 103.500,00 (euro cento tremila cinquecento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Massa e Cozzile (PT) - Via I Maggio 146, piano 1	103,87 mq	1.000,00 €/mq	€ 103.870,00	100,00%	€ 103.500,00
				Valore di stima:	€ 103.500,00

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

Larciano, li 28/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Salamone Giuseppe



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via I Maggio 146, piano 1
Trattasi di unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al primo piano di un fabbricato condominiale composto da tre piani fuori terra. Tramite l'ingresso condominiale, collocato su Via I Maggio 146, è possibile raggiungere la scala condominiale che conduce al primo piano. Sbarcati al piano primo, l'appartamento in questione si trova a sinistra. L'abitazione si compone di due camere, due bagni, una cucina e un disimpegno, oltre che da un ampio terrazzo a cui è possibile accedere da una delle due camere, dalla cucina e dal soggiorno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 168, Sub. 9, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile condominiale, in cui si colloca l'appartamento oggetto della presente perizia, viene inquadrato dalla Variante n. 1 al Piano strutturale e al Piano Operativo approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 60 del 02.11.2023, come "tessuto sfrangiato di margine (T.R.7)"

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 176/2023 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Massa e Cozzile (PT) - Via I Maggio 146, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 168, Sub. 9, Categoria A3	Superficie	103,87 mq
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al primo piano di un fabbricato condominiale composto da tre piani fuori terra. Tramite l'ingresso condominiale, collocato su Via I Maggio 146, è possibile raggiungere la scala condominiale che conduce al primo piano. Sbarcati al piano primo, l'appartamento in questione si trova a sinistra. L'abitazione si compone di due camere, due bagni, una cucina e un disimpegno, oltre che da un ampio terrazzo a cui è possibile accedere da una delle due camere, dalla cucina e dal soggiorno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

