

---

# TRIBUNALE DI PISTOIA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Feligioni Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 23/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta .....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 23/2023 del R.G.E.....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 60.000,00</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	16



## INCARICO

---

All'udienza del 14/03/2023, il sottoscritto Ing. Feligioni Lorenzo, con studio in Via San Donato, 246 - 51100 - Pistoia (PT), email l.feligioni@lgstudio.it, PEC feligioni.lorenzo@ingpec.eu, Tel. 0573 400647, Fax 0573 400647, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/03/2023 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 DON MILANI 25

## DESCRIZIONE

---

Diritti di piena proprietà su appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di due piani fuori terra, posto in Comune di Monsummano Terme, località Cintolese, Via Don Milani n. 25 e precisamente appartamento al piano terra, con accesso da corte a comune, composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, un locale di sgombero, bagno e disimpegno; oltre due piccoli resedi esterni.

Sono inoltre compresi nella presente vendita i proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni come per legge e per destinazione, in particolare sulla corte e su un ulteriore resede esterno a comune con l'unità immobiliare adiacente.

Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.

Nota: Nella documentazione agli atti è indicato il numero civico 3, ma in sede di sopralluogo è stata verificata la nuova numerazione civica del fabbricato (civico 25), assegnata dal Comune di Monsummano Terme e apposta sulla facciata del fabbricato.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - VIA DON MILANI 25

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Trattasi di bene subastato per intero poiché ricompreso nella comunione legale.

## CONFINI

L'unità immobiliare confina con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, passo a comune, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,00 mq	63,00 mq	1	63,00 mq	0,00 m	
Resedi	5,00 mq	5,00 mq	0,1	0,50 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>63,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>63,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La Formalità a cui fa riferimento la procedura è il PIGNORAMENTO Trascritto a PESCIA il 27/02/2023 al Reg. gen. 1046 e Reg. part. 711 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota di 1/1 di piena

proprietà.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/04/1996 al 03/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 353, Sub. 3 Categoria A3 Cl.6, Cons. 4,5 vani
Dal 03/07/2006 al 25/10/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 353, Sub. 3 Categoria A3 Cl.6, Cons. 4,5 vani
Dal 25/10/2007 al 23/05/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 353, Sub. 3 Categoria A3 Cl.6, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 63 mq Rendita € 232,41

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	353	3		A3	6	4,5 vani	63 mq	232,41 €		

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi.

Si rende pertanto necessaria la presentazione di una variazione catastale. Per tale variazione catastale viene quantificata a corpo una spesa complessiva pari a € 600 circa, tra diritti catastali pari ad € 50 e spese tecniche per rilievo dei locali, restituzione grafica, redazione e presentazione della suddetta istanza pari ad € 550 circa comprensivi degli oneri fiscali e previdenziali.

I dati indicati nel pignoramento immobiliare corrispondono con i dati del bene pignorato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PARTI COMUNI

Sono compresi nella presente vendita i proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi come per legge e per destinazione, in particolare sulla corte e su una porzione di resede esterno a comune con l'unità immobiliare posta a piano primo del fabbricato, sovrastante il bene in oggetto, ed identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme in foglio 23, mappale 353 subalterno 4.



Il bene comune è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Monsummano Terme nel foglio di mappa 23, particella 353 sub.5 (B.C.N.C.CORTE E RIPOSTIGLIO COMUNI)

#### NOTA

La porzione di resede esterno a comune è attualmente occupata da un ripostiglio abusivo non sanabile (vedi paragrafo Regolarità edilizia)



### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'unità immobiliare viene ceduta con tutte le servitù attive e passive di cui agli atti di provenienza.



### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare in oggetto, si sviluppa su due piani fuori terra ed è ad uso esclusivamente residenziale. Ha strutture portanti verticali in muratura, il solaio di piano terra è presumibilmente costituito da una soletta in calcestruzzo con sottostante vespaio, mentre i solai di piano primo e copertura sono presumibilmente in latero-cemento. La copertura è a falde multiple con manto in laterizio.

I pavimenti dell'appartamento sono costituiti da piastrelle in gres o monocottura, così come i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura. Il bagno è dotato dei sanitari. Le finestre dell'abitazione sono a doppio profilo, legno interno e alluminio sull'esterno, con doppi vetri. La porta di accesso all'abitazione è costituita da un infisso in alluminio e vetro, mentre tutte le porte interne sono in legno tamburato. L'abitazione è dotata di contatore Enel, ed è collegata alla rete gas/metano, all'acquedotto e fognatura comunale. L'impianto di riscaldamento è singolo con caldaia ad oggi assente, i corpi scaldanti sono radiatori in alluminio. La produzione di ACS avviene tramite boiler elettrico posto nel resede comune di accesso all'abitazione. Le altezze utili sono di circa 3,00m per tutti i vani. Nel complesso le finiture presenti nell'immobile si possono considerare di scarso livello, come lo stato di manutenzione.

Sono presenti due ripostigli posti sul retro del fabbricato realizzati con strutture precarie in legno, metallo e porzioni di murature in blocchi di cls, con copertura in ondulina plastica. E' presente inoltre sul fronte del fabbricato un ulteriore piccolo ripostiglio ricavato al di sotto del terrazzo dell'appartamento di piano primo, mediante tamponatura in laterizio. (detti ripostigli sono abusivi e non sanabili, vedi paragrafo Regolarità edilizia)

### STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è occupato a titolo gratuito da un conoscente della parte esecutata e concesso in uso con accordo verbale.

Non sono stati forniti i dati anagrafici del soggetto occupante, e lo stesso non era presente al momento del sopralluogo.



### PROVENIENZE VENTENNALI

---



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/10/1978 al 11/04/1996	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO ALDO CARRARA	06/10/1978	31311	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate - Sevizio Pubblicità Immobiliare Pesca	13/10/1978	2610	2006
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/04/1996 al 03/07/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO COPPOLA BOTTAZZI CLAUDIA	11/04/1996	1837	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate - Sevizio Pubblicità Immobiliare Pesca	08/05/1996	1794	1119
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/07/2006 al 25/10/2007	**** Omissis ****	<b>ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO BAFUNNO VINCENZO	25/10/2007	51393	14966
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate - Sevizio Pubblicità Immobiliare Pesca	07/11/2007	7700	3922
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/07/2006 al 25/10/2007	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



			03/07/2006		
<b>Trascrizione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
	Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pesca	28/06/2007	4523	2214	
<b>Registrazione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
<b>COMPRAVENDITA</b>					
Dal 25/10/2007 al 24/05/2023	**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO BAFUNNO VINCENZO	25/10/2007	51393	14966
<b>Trascrizione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
	Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pesca	07/11/2007	7701	3923	
<b>Registrazione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
<b>COMPRAVENDITA</b>					

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 risulta attualmente invariata.

In tutti gli atti di provenienza vengono passati di proprietà oltre all'abitazione anche vari ripostigli esterni (esclusivi o a comune), ma detti ripostigli risultano abusivi in quanto privi di titolo edilizio e non sanabili (vedi paragrafo Regolarità edilizia).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCIA aggiornate al 18/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni





- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a PESCIA il 07/11/2007

Reg. gen. 7702 - Reg. part. 2316

Quota: 1/1

Importo: € 172.500,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Rogante: NOTAIO BAFUNNO VINCENZO

Data: 25/10/2007

N° repertorio: 51394

N° raccolta: 14967



**Trascrizioni**



- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCIA il 27/02/2023

Reg. gen. 1046 - Reg. part. 711

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

**Oneri di cancellazione**

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella annotazione di cancellazione o restrizione delle sopraelencate formalità per importi stimati da calcolarsi come segue :

1)Nota di Iscrizione R.P. 2316 DEL 2007

Tassa Ipotecaria € 35,00

TOTALE € 35,00

2)Nota di Trascrizione RP 711 DEL 2023

Imposta ipotecaria € 200,00

Imposta di bollo € 59,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

TOTALE € 294,00

Lo scrivente precisa che la suddetta valutazione dei costi vivi per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli è una mera stima in quanto l'effettiva quantificazione dei costi può essere effettuata solo al momento della presentazione delle formalità di annotamento e/o cancellazioni.



**REGOLARITÀ EDILIZIA**

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.



Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato prima del 1° settembre 1967, in forza della Licenza Edilizia n. 68 del 1963 (All.5.1) e successivamente sopraelevato con la Licenza Edilizia n. 195 del 1963 (All.5.2).

Le parti condominiali esterne trovano la prima rappresentazione grafica nella pratica edilizia relativa a lavori interni per l'appartamento di piano primo, art. 26 della L. 47/85, presentata in data 07/05/2002 al prot. 10088 (All.5.3).

### **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.

La verifica della regolarità edilizia del compendio pignorato, effettuata in sede di sopralluogo, con i titoli edilizi che hanno legittimato il fabbricato ha fatto emergere numerose difformità edilizie di seguito meglio evidenziate.

Per una migliore comprensione delle tipologie di abusi ed epoca di realizzazione il sottoscritto precisa che l'edificio bifamiliare è stato edificato in forza dei titoli sopra elencati nei primi anni '60 dai coniugi e proprietari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il fabbricato viene realizzato e mai accatastato fino al settembre 1978, anno in cui vengono presentate le planimetrie catastali dell'intero complesso edilizio (All.3.5 e All.3.6), al fine di poter effettuare la compravendita dell'intero edificio e quindi dei due appartamenti a favore dei coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Nelle planimetrie catastali del 1978 la sagoma dell'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è la medesima di quella rilevata in sede di sopralluogo, ma difforme dalla planimetria del piano terra rilevabile dalla Licenza Edilizia n. 195 del 1963 (All.5.2).

Nello specifico l'abitazione a piano terra (oggetto di pignoramento) è stata realizzata con una superficie inferiore a quella legittimata e pur mantenendo una sostanziale distribuzione dei vani conforme al titolo edilizio, ne è stato variato l'uso dei locali al fine di ricavarne un'unità funzionalmente indipendente. Sono stati inoltre realizzati in assenza di titolo edilizio i due ripostigli esterni ad uso esclusivo ed il ripostiglio esterno a comune con l'abitazione di piano primo.

L'analisi dell'abitazione ha permesso di riscontrare le seguenti difformità presenti:

- Cambio d'uso dell'ex salotto sul fronte in camera, con riduzione dell'infisso esterno;
- Diversa sagoma dell'unità immobiliare;
- Modifica dell'infisso esterno nella camera (vano centrale);
- Cambio d'uso dell'ex camera sul retro in soggiorno con angolo cottura, con modifica dell'infisso esterno trasformato in portafinestra.

Per quanto riguarda la camera posta sul fronte del fabbricato, essa non rispetta i requisiti minimi igienico-sanitari per la mancanza del minimo rapporto aero-illuminante della finestratura, pertanto il locale dovrà essere declassato a vano non abitabile (ripostiglio, locale di sgombero, ecc...). Le lievi difformità riscontrate per alcune dimensioni interne dei locali non costituiscono una violazione edilizia in quanto rientranti nei limiti della "tolleranza costruttiva", così come disciplinata dall'art. 198 della Legge Regionale 64/2015.

Le restanti difformità sono tutte sanabili mediante la presentazione di una richiesta di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014, per interventi ed opere di cui all'art. 135 della stessa legge. La sanzione da versare al Comune per la regolarizzazione prevede un importo massimo di €. 5.164,00, e viene stabilita dall'ufficio tecnico comunale al momento del rilascio del titolo, pertanto il sottoscritto



ritiene corretto considerare nelle spese complessive da sostenere l'importo massimo. L'onorario tecnico per la redazione delle necessarie pratiche edilizie è stato stimato in € 3.000,00 comprensivi degli oneri fiscali e previdenziali.

I volumi aggiuntivi eseguiti in assenza di titoli, costituiti dal ripostiglio esclusivo posto sul lato frontale del fabbricato, prospiciente la via pubblica Via Don Milani, e dai ripostigli tergalì, uno in proprietà esclusiva ed uno in comunione con l'abitazione posta a piano primo del fabbricato, dall'analisi dello strumento urbanistico vigente e dal colloquio intercorso con la Geom. Ilaria Zingoni dell'Ufficio tecnico del Comune di Monsummano Terme, è emerso che non possono essere sanati.

In particolare detti volumi risultano in contrasto con le norme di rispetto delle distanze fra fabbricati, non rispettano i limiti di permeabilità del suolo minimo del 25%, e costituiscono manufatti che per le loro caratteristiche costruttive possono essere demoliti senza pregiudicare la stabilità statica del fabbricato principale licenziato. Le opere di ripristino consistenti nella demolizione dei ripostigli ammontano a € 500,00.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - VIA DON MILANI 25  
Diritti di piena proprietà su appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di due piani fuori terra, posto in Comune di Monsummano Terme, località Cintolese, Via Don Milani n. 25 e precisamente appartamento al piano terra, con accesso da corte a comune, composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, un locale di sgombero, bagno e disimpegno; oltre due piccoli resedi esterni. Sono inoltre compresi nella presente vendita i proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni come per legge e per destinazione, in particolare sulla corte e su un ulteriore resede esterno a comune con l'unità immobiliare adiacente. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene. Nota: Nella documentazione agli atti è indicato il numero civico 3, ma in sede di sopralluogo è stata verificata la nuova numerazione civica del fabbricato (civico 25), assegnata dal Comune di Monsummano Terme e apposta sulla facciata del fabbricato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 353, Sub. 3, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 73.025,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Monsummano Terme (PT) - VIA DON MILANI 25	63,50 mq	1.150,00 €/mq	€ 73.025,00	100,00%	€ 73.025,00
				Valore di stima:	€ 73.025,00

Valore di stima: € 73.025,00



## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per regolarizzazione catastale	600,00	€
Oneri per regolarizzazione edilizia	5164,00	€
Spese tecniche per regolarizzazione edilizia	3000,00	€
Spese per ripristino difformità non sanabili	500,00	€
Riduzione per vendita in asta	5,00	%
Arrotondamento valore finale	109,75	€

**Valore finale di stima: € 60.000,00**

Il valore commerciale dei Beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, assieme alla ricerca dell'attuale valore di mercato (espresso sia per metro quadro che complessivo), tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Il sottoscritto ha effettuato ricerche di atti pubblici di vendita per immobili simili a quello in oggetto in zone limitrofe ad esso e ha trovato due atti di compravendita riguardanti due appartamenti e relative pertinenze. Dall'atto RP 2021 del 2022 (All.8.2) risulta che il prezzo di vendita dell'immobile è stato fissato in 145.000€ (Centoquarantacinquemila Euro); dalla planimetria catastale il sottoscritto ha rilevato che la superficie commerciale complessiva ragguagliata dell'immobile è di 122,50 mq, pertanto il valore di vendita al metro quadro è stato di 1.183,67 €/mq. Dall'atto RP 2232 del 2021 (All.8.3) risulta che il prezzo di vendita dell'immobile è stato fissato in 80.000€ (Ottantamila Euro); dalla planimetria catastale il sottoscritto ha rilevato che la superficie commerciale complessiva ragguagliata dell'immobile è di 72 mq, pertanto il valore di vendita al metro quadro è stato di 1111,11 €/mq. In virtù delle considerazioni sopra esposte il sottoscritto ritiene di adottare quale prezzo medio di compravendita il valore medio tra i due, pari a 1147,39€/mq (arrotondato a 1150€/mq). Tale valore infatti è compatibile anche con il valore medio riportato dal Borsino Immobiliare per immobili di fascia media (1173€/mq).

Date le difficoltà che un aggiudicatario di un'asta può incontrare durante la procedura di acquisto rispetto ad una libera vendita tra privati, il sottoscritto ritiene di applicare al valore stimato di cui sopra un abbattimento del 5%.

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 01/09/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Feligioni Lorenzo

## ELENCO ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica
2. Pianta
3. Documentazione Agenzia delle Entrate - Catasto
  - 3.1. Visura catastale
  - 3.2. Planimetria catastale
  - 3.3. Elaborato planimetrico + Elenco subalterni
  - 3.4. Estratto di mappa
  - 3.5. Planimetria storica di accampionamento abitazione di Piano terra
  - 3.6. Planimetria storica di accampionamento abitazione di Piano primo
4. Documentazione Agenzia delle Entrate-Pubblicità immobiliare
  - 4.1. Atto di provenienza alla parte esecutata
  - 4.2. Ispezioni ipotecarie aggiornate
  - 4.3. Nota T 2023 RP 711 (Pignoramento)
  - 4.4. Nota I 2007 RP 2316 (Ipoteca volontaria)
  - 4.5. Nota T 2007 RP 3923(Compravendita)
  - 4.6. Nota T 2007 RP 3922(Accettazione di eredità)
  - 4.7. Nota T 2007 RP 2214 (Denuncia di successione)
  - 4.8. Nota T 1996 RP 1119 (Divisione)
  - 4.9. Nota T 1978 RP 2006 (Compravendita)
5. Precedenti Edilizi
  - 5.1. Licenza Edilizia n. 68 del 1963;
  - 5.2. Licenza Edilizia n. 195 del 1963
  - 5.3. Art.26 - prot. 10088 del 2002;
6. Ricerca affitti Agenzia delle Entrate
7. Copia ricevute degli avvisi per inizio operazioni peritali e verbali sopralluoghi
8. Riferimenti valore vendita
  - 8.1. Borsino Immobiliare
  - 8.2. Atto RP 2021 del 2022
  - 8.3. Atto RP 2232 del 2021



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - VIA DON MILANI 25  
Diritti di piena proprietà su appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di due piani fuori terra, posto in Comune di Monsummano Terme, località Cintolese, Via Don Milani n. 25 e precisamente appartamento al piano terra, con accesso da corte a comune, composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, un locale di sgombero, bagno e disimpegno; oltre due piccoli resedi esterni. Sono inoltre compresi nella presente vendita i proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni come per legge e per destinazione, in particolare sulla corte e su un ulteriore resede esterno a comune con l'unità immobiliare adiacente. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene. Nota: Nella documentazione agli atti è indicato il numero civico 3, ma in sede di sopralluogo è stata verificata la nuova numerazione civica del fabbricato (civico 25), assegnata dal Comune di Monsummano Terme e apposta sulla facciata del fabbricato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 353, Sub. 3, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 60.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 23/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.000,00**

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Monsummano Terme (PT) - VIA DON MILANI 25		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 353, Sub. 3, Categoria A3	<b>Superficie</b>	63,50 mq
<b>Descrizione:</b>	Diritti di piena proprietà su appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di due piani fuori terra, posto in Comune di Monsummano Terme, località Cintolese, Via Don Milani n. 25 e precisamente appartamento al piano terra, con accesso da corte a comune, composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, un locale di sgombero, bagno e disimpegno; oltre due piccoli resedi esterni. Sono inoltre compresi nella presente vendita i proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni come per legge e per destinazione, in particolare sulla corte e su un ulteriore resede esterno a comune con l'unità immobiliare adiacente. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene. Nota: Nella documentazione agli atti è indicato il numero civico 3, ma in sede di sopralluogo è stata verificata la nuova numerazione civica del fabbricato (civico 25), assegnata dal Comune di Monsummano Terme e apposta sulla facciata del fabbricato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a PESCIA il 07/11/2007

Reg. gen. 7702 - Reg. part. 2316

Quota: 1/1

Importo: € 172.500,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Rogante: NOTAIO BAFUNNO VINCENZO

Data: 25/10/2007

N° repertorio: 51394

N° raccolta: 14967



### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCIA il 27/02/2023

Reg. gen. 1046 - Reg. part. 711

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

