



# TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Caggiano Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 24/2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti .....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 24/2024 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	15





## INCARICO

All'udienza del 30/03/2024, il sottoscritto Arch. Caggiano Paolo, con studio in Via F. Guicciardini, 4A - 51100 - Pistoia (PT), email paolo.caggiano@gmail.com, PEC paolo.caggiano@archiworldpec.it, Tel. 3355431576, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Le operazioni peritali hanno avuto luogo mediante:

- sopralluoghi e misurazioni presso l'immobile in data 30 maggio 2024;
- indagini presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Monsummano Terme in data 16 aprile 2024;
- indagini, colloqui e verifiche documentali presso gli archivi del Comune di Monsummano Terme in data 2 maggio 2024;
- indagini e verifiche documentali presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Pistoia, servizi catastali, in data 13 e 16 aprile 2024 e 01 agosto 2024;
- indagini e verifiche documentali presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Pistoia, servizi di pubblicità immobiliare, in data 24 maggio 2025 e il 7 agosto 2024;
- indagini presso lo studio dell'amministratore pro tempore del complesso immobiliare in data 31 luglio 2024.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fondo ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Camillo Benso Cavour (Coord. Geografiche: 43.873521, 10.810896)

## DESCRIZIONE

Unità immobiliare ad uso commerciale al piano terra di un più ampio edificio condominiale di quattro piani fuori terra ed uno interrato posto nel Comune di Monsummano Terme. L'edificio è diviso in due vani scale che disimpegnano ciascuno sette abitazioni ed ai piani terra sono poste varie unità a destinazione commerciale. L'unità oggetto della presente perizia ha ingresso indipendente dal civico 225 di via Camillo Benso Cavour ed internamente è composta da un ampio vano di forma pressoché rettangolare allungata nella direzione est-ovest, con affacci solo sul lato sud ed est. Il vano è diviso internamente in due ambienti separati da un tamponamento in alluminio parzialmente vetrato, che delimita in prossimità del WC uno spazio antibagno. Quale accessorio esclusivo di detta unità fa parte una cantina al piano interrato e più precisamente la prima a destra per chi arriva dal vano scale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

N.B. il civico indicato nei riferimenti catastali e nei documenti della procedura è diverso, risulta infatti il 45a.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fondo ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Camillo Benso Cavour

## 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:

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE**CONFINI**

Per il fondo commerciale: parti condominiali a sud, loggiato a comune ad est, s.s.a.;  
per la cantina: corridoio condominiale a ovest, area condominiale a sud ed est, s.s.a.;

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	75,80 mq	84,47 mq	1	84,47 mq	3,00 m	terra
Cantina	29,14 mq	30,60 mq	0,20	6,12 mq	2,05 m	interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>90,59 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>5,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>95,12 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La cantina ha due zone con altezza diversa, una parte è 2,20 cm e l'altra 2,05.

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

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/09/1988 al 28/03/1991	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 1232, Sub. 35 Categoria C1 Cl.5, Cons. 94 Rendita € 2.946,80 Piano terra/interrato
Dal 28/03/1991 al 30/09/1993	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 1232, Sub. 35 Categoria C1 Cl.5, Cons. 94 Rendita € 2.946,80 Piano terra/interrato
Dal 30/09/1993 al 28/11/2006	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 1232, Sub. 35 Categoria C1 Cl.5, Cons. 94 Rendita € 2.946,80 Piano terra/interrato
Dal 28/11/2006 al 30/07/2024	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 1232, Sub. 35 Categoria C1

ASTE  
GIUDIZIARIE

	Cl.5, Cons. 94 Rendita € 2.946,80
--	--------------------------------------

L'identificazione catastale del 12.09.1988 deriva da variazione per frazionamento e fusione n. 361C.1/1988 del 12 settembre 1988, Pratica n. 158387 in atti dal 22 ottobre 2001.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	1232	35		C1	5	94		2.946,8 €	terra/interrato	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale del fondo non è conforme graficamente allo stato dei luoghi, poiché non risulta rappresentata la parete divisoria in alluminio e vetro posta a metà del vano.

## PRECISAZIONI

È stato chiesto il certificato di residenza dell'esecutato, [REDACTED]

## PATTI

L'immobile, seppur completamente occupato da arredi, oggetti e suppellettili varie, risulta disabitato e da ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia, Ufficio territoriale di Pescia, non risultano essere registrati atti di locazione o comodato per il mappale 1232 sub 15 del foglio 5 in oggetto. Detta ispezione è stata certificata dall'Agenzia il 24 maggio 2024 e pertanto si allega copia della stessa.

## STATO CONSERVATIVO

vedi schede di analisi e valutazione n.1, 2 e 3 allegate.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale e presenta quindi parti comuni con altre unità immobiliari. Dalla lettura degli atti di provenienza, dai documenti catastali e per quanto si ricava dallo stato dei luoghi, risultano condominiali tutte quelle parti e dotazioni che lo sono per legge o per destinazione, così come indicato nel Regolamento di Condominio qui allegato. Non è presente un elaborato planimetrico che illustri precisamente le parti condominiali.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti dell'edificio sono in cemento armato, con telai principali e secondari gettati in opera, le tramezzature interne e di tamponamento in laterizio, i solai in latero cemento e le facciate sono intonacate con i parapetti dei terrazzi e tutte gli elementi in cemento armato a faccia vista. Le pavimentazioni esterne sotto il portico sono in porfido con disposizione ad "opus incertum". L'impianto elettrico condominiale non è dotato di certificazione di conformità. L'altezza interna alla unità immobiliare è di circa 295 cm mentre quella del vano

cantina, posto al piano interrato, è variabile da 205 a 220 cm. Le pavimentazioni interne sono tutte in ceramica, quelle della cantina in gres rosso, mentre i pavimenti ed i rivestimenti del bagno sono in ceramica; tutti quanti risalgono presumibilmente all'epoca di realizzazione della palazzina e si presentano in mediocre stato di conservazione. L'infilso interno di separazione in due vani è in alluminio, i serramenti esterni sono in legno "douglas" con vetro semplice; le finestre sono provviste di sistemi di oscuramento avvolgibili e di inferriate, il portone di ingresso è dotato di serranda di sicurezza in ferro a scorrimento orizzontale. I soffitti sono intonacati ed in normali condizioni. L'impianto di riscaldamento è autonomo con generatore di calore, posto a parete nel primo vano e racchiuso fra pareti in cartongesso, e radiatori in ghisa. L'impianto elettrico è vetusto, posto in parte sottotraccia ed in parte in canalette esterne. L'immobile è provvisto anche di una cantina esclusiva al piano interrato, delimitata da murature in laterizio e pareti in cemento armato non intonacate, così come il soffitto. Si vedano anche le schede di analisi 1, 2 e 3 allegate per maggiori dettagli sulle caratteristiche tecniche.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile era libero e al momento dell'accesso effettuato il 30.05.2024, seppur completamente occupato da mobili, oggetti e suppellettili che l'esecutato ha dichiarato essere in parte propri ed in parte di terzi, come risulta da verbale di accesso del custode giudiziario del 30.05.2024. Riguardo allo stato di possesso si precisa comunque che l'immobile NON è residenza dell'attuale proprietario, come risulta dalla comunicazione del Settore servizi demografici del Comune di Monsummano Terme del 16.04.2024.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/1993 al 14/09/2004	[REDACTED]	conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fedele Caramia	30/09/2024	53665	10757
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	22/10/1993		2454
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/09/2004 al 28/11/2006	[REDACTED]	trasferimento sede sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agostino Stromillo	14/09/2004	34711	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	14/10/2004		3757
		Registrazione			

TRIBUNALE DI PISTOIA - PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 24 R.E. 2024  
- RELAZIONE PERITALE DEL CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE -

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/2006 al 30/07/2024		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alessandro Beretta Anguissola	28/11/2006	14255	5846
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	05/12/2006		4248
		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 risulta attualmente invariata.
- N.B. L'omonima ditta individuale dell'esecutato con sede in Ponte Buggianese via Turati 3, iscritta al R.E.A. n. 125074, non è più attiva.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 04 luglio 2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Giudice  
Iscritto a Monsummano Terme il 02/05/2008  
Reg. gen. 2373 - Reg. part. 608  
Importo: € 45.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 32.472,23  
Rogante: Tribunale di Monsummano Terme  
Data: 26/04/2008  
N° repertorio: 234  
Note:  
[REDACTED] immobili in Comune di Ponte Buggianese, omissis e immobili in Comune di Monsummano Terme rappresentati al C.F. in foglio 5 mappale 1232 sub 35.  
Annotazione n. 246 del 16.05.2016 - restrizione di beni: libera immobili in [REDACTED] (omissis);  
Annotazione n. 143 del 06.02.2017 - restrizione di beni: libera immobili di [REDACTED] (omissis).
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Giudice del Tribunale  
Iscritto a Monsummano Terme il 02/05/2008  
Reg. gen. 2372 - Reg. part. 607  
Importo: € 25.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE

A favore di [REDACTED]  
 Contro [REDACTED]  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 15.603,22  
 Rogante: Tribunale di Monsummano Terme  
 Data: 26/04/2008  
 N° repertorio: 233

ASTE  
GIUDIZIARIE

Note:

grava su piena proprietà di [REDACTED]; omissis; piena proprietà di [REDACTED]; immobili in Comune di Ponte Buggianese, omissis e immobili in Comune di Monsummano Terme rappresentati al C.F. in foglio 5 mappale 1232 sub 35.

Annotazione n. 245 del 16.05.2016 - restrizione di beni: libera immobili in [REDACTED] (omissis);

Annotazione n. 142 del 06.02.2017 - restrizione di beni: libera immobili di [REDACTED] (omissis).

**Trascrizioni**

- **pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 28/02/2024

Reg. gen. 1202 - Reg. part. 795

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: grava sugli immobili in Comune di Monsummano Terme rappresentati al C.F. in foglio 5 mappale 1232 sub 35.

ASTE  
GIUDIZIARIE**NORMATIVA URBANISTICA**

Nel vigente Regolamento Urbanistico di Monsummano Terme l'immobile è compreso in zona classificata come "B2, Zone residenziali di completamento - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali (art. 57 delle N.T.A.)

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

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

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

- **Licenza edilizia n.178 del 1972** per "fabbricato elevato a quattro piani fuori terra da adibire ad abitazioni e negozi", rilasciato ad [REDACTED]

- **Licenza Edilizia n.151 del 12 Novembre 1973**, per "insediamento residenziale per alloggi e negozi in via Cavour - Progetto di variante", rilasciato a [REDACTED];

- **Concessione edilizia a sanatoria** ai sensi della L.47/85, n.62/2002 pratica n.2249/c del 10 Aprile 2002, rilasciata a [REDACTED].

Durante il sopralluogo, di tipo ricognitivo-speditivo, si sono accertate alcune lievi difformità, emerse dalla lettura dei grafici dei titoli edilizi sopra riportati, ovvero leggere variazioni delle quote dei vani, riscontrabili dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici, che rientrano nei disposti dell'art. 198 della L.R. Toscana n. 65/2014 e dell'art. 34bis del Testo Unico Edilizia, cosiddette *tolleranze costruttive*.

È inoltre presente una parete in alluminio anodizzato e vetro posta trasversalmente al locale che lo divide in due vani; questa parete non è indicata negli elaborati grafici depositati presso gli archivi comunali.

In merito alla sua regolarizzazione, a parere del sottoscritto è opportuno, più semplice e conveniente effettuare il ripristino dello stato dei luoghi mediante la rimozione della parete, operazione che consente di tornare alla situazione originaria e quindi conforme dal punto di vista sia edilizio-urbanistico che catastale. Il costo delle opere di demolizione, trasporto e smaltimento in discarica della parete è stimabile in € **2.000,00 a corpo**.

In alternativa sarebbe possibile attivare una procedura regolarizzazione edilizia per la quale occorre sostenere oltre al pagamento delle sanzioni anche i costi professionali per la redazione della pratica amministrativa, tenendo conto inoltre di quanto segue; nell'attuale configurazione planimetrica il vano ricavato ad ovest non soddisfa i requisiti aeroilluminanti e deve quindi essere declassato della destinazione d'uso "negoziò" a "magazzino", modifica che comporta una considerevole perdita di valore all'immobile.

Qualora si decidesse di procedere comunque in tal senso sarebbe necessario ricorrere all'applicazione dell'art. 209 - accertamento di conformità, della L. R. Toscana n. 65/2014, che consente di ottenere l'attestazione di conformità (...) *quando l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda (...)*, la cosiddetta "doppia conformità urbanistica". Nonostante non si conosca l'epoca esatta di esecuzione delle opere difformi, le stesse possono considerarsi modifiche che soddisfano il presupposto della doppia conformità urbanistica, indicato al comma 1 dell'art. 209, poichè si tratta di una tipologia di abuso che non incide sui parametri edilizio-urbanistici; è inoltre da evidenziare che non sono classificabili come modifica strutturale e pertanto è da escludersi l'applicazione della disciplina indicata all'art. 182 (Accertamento di conformità in sanatoria per gli interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità) della legge sopra richiamata.

In merito invece alla procedura da utilizzare per giungere alla regolarizzazione, essendo l'intervento assimilabile alla manutenzione straordinaria, se lo si realizzasse oggi sarebbe attuabile con la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), indicata all'art. 135 c.2 lettera b). Si può quindi considerare il c.6 dell'art. 209 della L.R. Toscana 65/2014 il quale stabilisce che (...) *il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal Comune stesso da € 1.000,00 a € 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso (...)*. Essendo le modifiche di modesta entità è ragionevole pensare che tra i due valori dovrebbe trovare applicazione la sanzione minore tra le due sopra indicate e quindi circa € 1.000,00. I costi professionali sono stimabili indicativamente in € 2.000,00.

Resta infine da attivare una procedura per l'attestazione asseverata di agibilità", i cui costi professionali sono stimabili indicativamente in € 1.000,00, previa effettuazione delle verifiche relative al rispetto dei requisiti igienico-sanitari, delle dichiarazioni di conformità degli impianti, della valutazione dei requisiti acustici passivi, delle norme per il superamento delle barriere architettoniche.

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

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non è stato possibile reperire alcuna certificazione energetica dell'immobile, probabilmente mai effettuata. In ogni caso, conformemente a quanto richiesto nell'incarico del Tribunale di Pistoia, a parere del sottoscritto la Classe Energetica dell'immobile è la "G", con un Indice di Prestazione Energetica Globale di 154,54 kWh/mq anno.
- 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.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

I debiti condominiali, oggetto della presente procedura esecutiva, sono stati quantificati dall'amministratore in € **1.525,12** (per l'esercizio in corso e dell'anno precedente), come da certificazione rilasciata da quest'ultimo il 31 luglio 2024 allegata in copia alla presente. L'amministratore condominiale ha informato che il costo medio annuo è di € **425,00** ed in merito ad eventuali spese straordinarie già approvate mi ha fatto presente che (...) *Spese straordinarie già deliberate (impermeabilizzazione guaina scala A): € 210,00 (...)*.

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

TRIBUNALE DI PISTOIA - PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 24 R.E. 2024  
- RELAZIONE PERITALE DEL CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE -

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 - Fondo ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Camillo Benso Cavour**

Unità immobiliare ad uso commerciale al piano terra di un più ampio edificio condominiale di quattro piani fuori terra ed uno interrato posto nel Comune di Monsummano Terme. L'edificio è diviso in due vani scale che disimpegnano ciascuno sette abitazioni ed ai piani terra sono poste varie unità a destinazione commerciale. L'unità oggetto della presente perizia ha ingresso indipendente dal civico 225 di via Camillo Benso Cavour ed internamente è composta da un ampio vano di forma pressoché rettangolare allungata nella direzione est-ovest, con affacci solo sul lato sud ed est. Il vano è diviso internamente in due ambienti separati da un tamponamento in alluminio parzialmente vetrato, che delimita in prossimità del WC uno spazio antibagno. Quale accessorio esclusivo di detta unità fa parte una cantina al piano interrato e più precisamente la prima a destra per chi arriva dal vano scale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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. N.B. il civico indicato nei riferimenti catastali e nei documenti della procedura è diverso, risulta infatti il 45a.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1232, Sub. 35, Categoria C1

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

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. Una analisi dettagliata, analitica, è riportata nelle schede allegate alla presente e alle quali si rimanda (schede 1, 2 ed in particolare 3). Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima, considerati liberi da ogni gravame ed a prescindere dalle formalità negative e i debiti condominiali riscontrati e liberamente commerciabile. Il valore di base assunto tiene conto dell'incidenza degli accessori e di quant'altro. Viene di seguito fornita la valutazione dello stato di fatto dell'immobile. La stima effettuata dal sottoscritto utilizzando il metodo di comparazione diretta su immobili simili, tiene conto dei prezzi medi di mercato oggettivamente riscontrati, sia per indagini effettuate in loco, che per conoscenza diretta ed i prezzi assunti sono stati oggetto di adeguamento all'effettiva situazione dell'immobile, in particolare i reali elementi caratterizzanti, lo stato di conservazione e manutenzione; questi elementi oggettivi caratterizzanti l'immobile sono riscontrati nelle schede di rilievo 1, 2 e 3 sopra citate.

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

Le valutazioni emerse dall'applicativo reso disponibile sul web dal borsino immobiliare (<https://www.borsinoimmobiliare.it>) per l'immobile oggetto della presente esecuzione sono state le seguenti: - Valore minimo: 85.146,00 Euro (pari a 946,00 Euro/mq) - (valore minimo di zona 1.076 Euro/mq); - Valore

**medio: 91.483,00 Euro (pari a 1.016 Eu/mq)** - (valore medio di zona 1.156 Euro/mq); - Valore massimo: 97.820,00 Euro (pari a 1.086,00 Eu/mq) - (valore massimo di zona 1.236 Euro/mq).

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

- Locale commerciale in vendita in Viale V. Martini a Monsummano Terme, In zona centralissima, posto su strada di passaggio con doppia vetrina, vendesi fondo commerciale di circa 72,00 mq, composto da tre vani, dotato di servizio igienico, Classe energetica G, Euro 70.000,00 - **€/mq 973,00** (Studio Pieve);
- Zona centralissima e molto servita di Monsummano Terme vendesi fondo commerciale di mq 60 circa e al piano terra. Composto da ampio locale di vendita con espositore alimentare, piccolo magazzino, bagno, antibagno e ripostiglio. Classe energetica G, Euro 65.000,00 - **€/mq 1.084,00** (Agenzia la Meridiana);
- Locale ad uso laboratorio in una posizione di passaggio veicolare, categoria catastale C/3, con una superficie commerciale di 80,00 mq recentemente ristrutturato e situato al piano terra, questo spazio è ideale per piccola attività artigianale, gelateria e altre diverse attività. Classe energetica F, Euro 65.000,00 - **€/mq 813,00** (Mondo Casa).
- Monsummano Terme, in angolo ad edificio prospiciente la piazza centrale del paese, si vende negozio commerciale. Posto al piano terra, si compone di 2 locali comunicanti di cui quello frontale con vetrina e il tergale con prese di luce da lucernari a tetto, oltre wc con anti-wc, 87,00 mq. Classe energetica G, Euro 85.000,00 - **€/mq 977,00** (Agenzia immobiliare Bonciolini).

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

- Locale commerciale in Viale V. Martini a Monsummano Terme, attualmente adibito ad attività di rivendita tabacchi, valori bollati, ricevitoria, posto al piano terra composto da ampio locale di vendita oltre a piccolo w. c., 55 mq, prezzo base 62.480,00 €/mq **1.136,00** (Cod. A4296713);
- Diritti di piena proprietà su porzione di più ampio fabbricato posta al piano terra con accesso da pubblica via, consistente in immobile ad uso commerciale attualmente adibito a pizzeria, 56,00 mq, prezzo base 43.000,00 €/mq **768,00** (Cod. A4299512).

Si allegano alla presente alcuni estratti di pubblicità di agenzie immobiliari e delle aste giudiziarie.

Dall'esame dei suddetti valori è emerso un prezzo medio di Euro 91.981,04 ed un prezzo unitario medio di **Euro/mq 967,00**, inferiore al valore più basso indicato da OMI.

Mi preme evidenziare che i prezzi di pubblicità delle agenzie immobiliari sono notoriamente superiori ai valori effettivi di vendita, poiché si tratta di prezzi di richiesta e quindi punto di partenza di trattative commerciali nel libero mercato, che normalmente approdano a prezzi inferiori a negoziazione conclusa, soprattutto di questi tempi in cui il mercato si presenta ancora asfittico, seppur con leggeri segnali di ripresa. Ad ulteriore riprova il valore individuato da sottoscritto è stato poi confrontato con il valore indicato della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio "OMI" ed ulteriormente rielaborato e adeguato attraverso un algoritmo composto da coefficienti e parametri correttivi che tengono conto della categoria catastale, l'ubicazione, la classe demografica del Comune, il livello di piano, la vetustà e lo stato di conservazione (vedi scheda n. 3).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fondo Monsummano Terme (PT) - via Camillo Benso Cavour	95,12 mq	967,00 €/mq	€ 91.981,04	100,00%	91.981,04
				Valore di stima:	91.981,04

Valore di stima del bene: € 91.981,04

Considerando poi l'ipotesi dei costi di rimessa in pristino sopra indicati, si scorpora dal valore dell'immobile la cifra indicata ed il valore di stima dell'immobile è Euro 91.981,04 - Euro 2.000,00 = **Euro 89.981,04**

Da quanto sopra, lo scrivente Dott. Arch. Paolo Caggiano, iscritto al n. 361 dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Pistoia, ritiene che il più probabile valore di mercato

del fabbricato sopra descritto, considerato libero da ogni gravame e liberamente commerciabile, sia di **90.000,00 € (novantamila euro) in conto tondo.**

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

Pistoia, li 06/08/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 30/05/2024);
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - catastale e strumento urbanistico (Aggiornamento al 31/07/2024);
- ✓ N° 3 Altri allegati - schede 1, 2 e 3, riepilogativa, di rilievo e valutazione (Aggiornamento al 03/08/2024);
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria (Aggiornamento al 01/08/2024);
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - visure catastali (Aggiornamento al 01/08/2024);
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di provenienza (Aggiornamento al 07/08/2024);
- ✓ Documenti e certificazioni varie;
- ✓ Estratti pubblicità agenzie.

ASTE  
GIUDIZIARIE®





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

**Bene N° 1** - Fondo ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Camillo Benso Cavour

Unità immobiliare ad uso commerciale al piano terra di un più ampio edificio condominiale di quattro piani fuori terra ed uno interrato posto nel Comune di Monsummano Terme. L'edificio è diviso in due vani scale che disimpegnano ciascuno sette abitazioni ed ai piani terra sono poste varie unità a destinazione commerciale. L'unità oggetto della presente perizia ha ingresso indipendente dal civico 225 di via Camillo Benso Cavour ed internamente è composta da un ampio vano di forma pressochè rettangolare allungata nella direzione est-ovest, con affacci solo sul lato sud ed est. Il vano è diviso internamente in due ambienti separati da un tamponamento in alluminio parzialmente vetrato, che delimita in prossimità del WC uno spazio antibagno. Quale accessorio esclusivo di detta unità fa parte una cantina al piano interrato e più precisamente la prima a destra per chi arriva dal vano scale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

N.B. il civico indicato nei riferimenti catastali e nei documenti della procedura è diverso, risulta infatti il 45a.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1232, Sub. 35, Categoria C1

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

Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico di Monsummano Terme l'immobile è compreso in zona classificata come "B2, Zone residenziali di completamento- Tessuti consolidati prevalentemente residenziali (art. 57 delle NTA)



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 24/2024 DEL R.G.E.

### LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fondo			
<b>Ubicazione:</b>	Monsummano Terme (PT) - via Camillo Benso Cavour		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fondo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1232, Sub. 35, Categoria C1	<b>Superficie</b>	95,12 mq
<b>Stato conservativo:</b>	vedi schede di analisi e valutazione n.1, 2 e 3 allegate.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Unità immobiliare ad uso commerciale al piano terra di un più ampio edificio condominiale di quattro piani fuori terra ed uno interrato posto nel Comune di Monsummano Terme. L'edificio è diviso in due vani scale che disimpegnano ciascuno sette abitazioni ed ai piani terra sono poste varie unità a destinazione commerciale. L'unità oggetto della presente perizia ha ingresso indipendente dal civico 225 di via Camillo Benso Cavour ed internamente è composta da un ampio vano di forma pressochè rettangolare allungata nella direzione est-ovest, con affacci solo sul lato sud ed est. Il vano è diviso internamente in due ambienti separati da un tamponamento in alluminio parzialmente vetrato, che delimita in prossimità del WC uno spazio antibagno. Quale accessorio esclusivo di detta unità fa parte una cantina al piano interrato e più precisamente la prima a destra per chi arriva dal vano scale. La vendita del bene non è soggetta IVA. 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.</p> <p>N.B. il civico indicato nei riferimenti catastali e nei documenti della procedura è diverso, risulta infatti il 45a.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Giudice del Tribunale  
 Iscritto a Monsummano Terme il 02/05/2008  
 Reg. gen. 2372 - Reg. part. 607  
 Importo: € 25.000,00  
 A favore di [REDACTED]  
 Contro [REDACTED]  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 15.603,22  
 Rogante: Tribunale di Monsummano Terme  
 Data: 26/04/2008  
 N° repertorio: 233  
 Note: grava su: - piena proprietà di [REDACTED]: omissis; - piena proprietà di [REDACTED]: o  
 immobili in Comune di Ponte Buggianese, omissis; o immobili in Comune di Monsummano Terme  
 rappresentati al C.F. in foglio 5 mappale 1232 sub 35. Annotazione n. 245 del 16.05.2016 - restrizione di  
 beni: libera immobili in Ponte Buggianese (omissis); Annotazione n. 142 del 06.02.2017 - restrizione di  
 beni: libera immobili di [REDACTED] omissis).
- Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Giudice  
 Iscritto a Monsummano Terme il 02/05/2008  
 Reg. gen. 2373 - Reg. part. 608  
 Importo: € 45.000,00  
 A favore di [REDACTED]  
 Contro [REDACTED]  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 32.472,23  
 Rogante: Tribunale di Monsummano Terme  
 Data: 26/04/2008  
 N° repertorio: 234  
 Note: grava su: - piena proprietà di [REDACTED]: omissis; - piena proprietà di [REDACTED]: o  
 immobili in Comune di Ponte Buggianese, omissis; o immobili in Comune di Monsummano Terme  
 rappresentati al C.F. in foglio 5 mappale 1232 sub 35. Annotazione n. 246 del 16.05.2016 - restrizione di  
 beni: libera immobili in Ponte Buggianese (omissis); Annotazione n. 143 del 06.02.2017 - restrizione di  
 beni: libera immobili di [REDACTED] omissis).

### Trascrizioni

- pignoramento**  
 Trascritto a Pistoia il 28/02/2024  
 Reg. gen. 1202 - Reg. part. 795  
 A favore di [REDACTED]  
 Contro [REDACTED]  
 Formalità a carico della procedura  
 Note: grava sugli immobili in Comune di Monsummano Terme rappresentati al C.F. in foglio 5 mappale  
 1232 sub 35.