

# TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Venturini Umberto, nell'Esecuzione Immobiliare 39/2014 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

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



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via r. leoncavallo 112, piano terra	4
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via r. leoncavallo 112, piano primo e secondo.....	4
Lotto 1 .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	6
Patti .....	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli .....	8
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2 .....	10
Completezza documentazione ex art. 567 .....	10
Titolarità.....	10
Confini .....	11
Consistenza .....	11
Cronistoria Dati Catastali .....	12
Dati Catastali.....	12
Precisazioni.....	12
Patti .....	12
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13



Caratteristiche costruttive prevalenti .....	13
Stato di occupazione .....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli .....	14
Normativa urbanistica .....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti .....	16
<b>Lotto 1</b> .....	16
<b>Lotto 2</b> .....	17
Riserve e particolarità da segnalare.....	19
Riepilogo bando d'asta .....	20
<b>Lotto 1</b> .....	20
<b>Lotto 2</b> .....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 39/2014 del R.G.E. ....	21
<b>Lotto 1</b> .....	21
<b>Lotto 2</b> .....	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via r. leoncavallo 112, piano terra.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via r. leoncavallo 112, piano primo e secondo .....	22



## INCARICO

---

In data 06/12/2017, il sottoscritto Geom. Venturini Umberto, con studio in Viale Matteotti, 53 - 51018 - Pieve a Nievole (PT), email umbertoventurini@libero.it, Tel. 0572 951 115, Fax 0572 951 115, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data \_\_\_\_\_ 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 r. leoncavallo 112, piano terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via r. leoncavallo 112, piano primo e secondo

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA R. LEONCAVALLO 112, PIANO TERRA**

---

l'immobile oggetto di stima è situato nella periferia di Monsummano Terme, non collegato ai servizi pubblici, abbastanza vicino al centro amministrativo, commerciale di Monsummano Terme.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA R. LEONCAVALLO 112, PIANO PRIMO E SECONDO**

---

l'immobile oggetto di stima è situato nella periferia di Monsummano Terme, non collegato ai servizi pubblici, abbastanza vicino al centro amministrativo, commerciale di Monsummano Terme.

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via r. leoncavallo 112, piano terra

### **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 \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

il debitore risulta titolare del diritto di nuda proprietà sui beni, mentre esiste il diritto di abitazione a favore dei coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONFINI

l'immobile oggetto della perizia, confina ad sud-est con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a nord con via R.Leoncavallo, a ovest con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.-

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,06 mq	111,35 mq	1,00	111,35 mq	2,67 m	terra
Loggia	10,70 mq	10,70 mq	0,40	4,28 mq	0,00 m	
Terrazza	4,50 mq	4,50 mq	0,25	1,13 mq	0,00 m	
Autorimessa	81,00 mq	84,00 mq	0,50	42,00 mq	2,60 m	seminterrato
Cantina prop.1/2	2,65 mq	3,00 mq	0,20	0,60 mq	2,60 m	seminterrato
bagno prop.1/2	2,75 mq	3,00 mq	1,00	3,00 mq	2,60 m	seminterrato
Magazzino prop.1/2	12,68 mq	13,10 mq	1,00	13,10 mq	2,60 m	seminterrato
piscina prop.1/2	12,50 mq	12,50 mq	1,00	12,50 mq	0,00 m	terra
giardino prop.1/2	150,00 mq	150,00 mq	0,10	15,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>202,96 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>202,96 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/1991 al 21/10/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2259, Sub. 3 e 5 Categoria A7
Dal 21/10/1999 al 03/03/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2259, Sub. 3 e 5 Categoria A7

la titolare catastale corrisponde a quella reale.

## 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	2259	3		A7	2	6,5		822,46	terra		
	5	2259	5		C6	2		78,00	169,19	s/1		

### Corrispondenza catastale

in seguito ad attenta analisi della planimetria catastale e da accurato sopralluogo effettuato, si riscontra corrispondenza tra lo stato di fatto e il catasto urbano.

come evidenziato in precedenza fanno parte anche i mappali 2259 sub. 1 e 2259 sub.2, beni comuni ai sub.4 e 6.-

### PRECISAZIONI

è stato richiesto al rispettivo ufficio anagrafe del comune, il certificato di residenza dell'esecutata, dal quale risulta che : [REDACTED] è residente in via [REDACTED] a Monsummano T., mentre i sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono residenti in via R.Leoncavallo n.112 Monsummano Terme.-

### PATTI

gli immobili risultano ad oggi in uso ai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in quanto detentori del diritto di abitazione; non risultano contratti di locazione in essere o patti.-

## STATO CONSERVATIVO

---

gli immobili si presentano in ottimo stato di manutenzione e di conservazione.-



## PARTI COMUNI

---

gli immobili oggetto di esecuzione sono inseriti in palazzina bifamiliare e quindi in contesto condominiale seppur piccolo. avente parti comuni con altre unità immobiliari (vedasi quanto precisato in precedenza) .-

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.-

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

l'immobile pignorato si trova al piano terra, le sue pareti libere sono esposte a nord, a sud e a ovest mentre sull'altro lato è in aderenza ad altro appartamento; i locali abitativi hanno un'unica altezza. le strutture verticali sono in muratura di blocchi, esternamente appaiono in ottime condizioni; il solaio di calpestio interno è in laterizio armato, così come il solaio del soffitto in buono stato di conservazione. la copertura del fabbricato bifamiliare è a due falde, da quel che è possibile vedere in ottime condizioni, con tegole in cotto; le tramezzature interne sono realizzate in mattoni forati; i pavimenti interni sono in marmo, nell'ingresso, in sala, nella cucina e in uno dei due bagni; nella zona notte i pavimenti sono in parquet di legno pregiato, gli infissi esterni sono in legno con vetri doppi, provisti di persiane in legno alla toscana; le porte interne sono in legno massello, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con quadro generale; esiste impianto di riscaldamento con corpi radianti in ghisa, la fornitura dell'acqua calda e del riscaldamento avviene tramite caldaia muraria a gas; le forniture acqua e gas metano avvengono tramite la rete cittadina; vi è un resede di terreno a comune con la prop. del piano primo dove si trova anche una piccola piscina a comune anch'essa.

al piano seminterrato si trova un'autorimessa (destinazione catastale) che di fatto è una taverna con caminetto. sempre al piano seminterrato, a comune con la prop. del piano primo, si trova una cantina, un bagno e due locali. nell'insieme l'immobile pignorato si presenta in ottime condizioni statiche, con finiture di pregio e in ottime condizioni di manutenzione.-

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



come già relazionato in precedenza gli immobili oggetto di pignoramento, allo stato attuale, sono occupati dai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* i quali, in base all'atto di acquisto fatto da parte dell'esecutata, hanno il diritto di abitazione.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1991 al 21/10/1999	**** Omissis ****	atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	17/02/1992		369
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/10/1999 al 03/03/2018	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	29/10/1999		3262
		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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pescia aggiornate al 22/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni 

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 23/04/2010

Reg. gen. 1983 - Reg. part. 416

Importo: € 200.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 101.693,37

Note: Ipoteca gravante anche su immobili posti al piano primo di prop. di [REDACTED] e su altri immobili non oggetto della presente perizia.

- **ipoteca legale** derivante da iscrizione a ruolo

Iscritto a Pescia il 16/09/2013

Reg. gen. 3152 - Reg. part. 568

Importo: € 103.288,30

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 51.644,15

Note: Ipoteca gravante anche su altro immobile non oggetto della presente perizia.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Trascrizioni

- **pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 05/02/2014

Reg. gen. 388 - Reg. part. 298

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: pignoramento gravante anche su immobili posti al piano primo di prop. di [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### NORMATIVA URBANISTICA

le norme di attuazione del PRG, approvate con D.C.C.N.13 del 28.03.2014, classifica l'immobile all'art. 57-zona B3, l'interventi eventualmente ammessi sono quelli ivi citati.-

#### 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.

A seguito del mio sopralluogo all'immobile, ho potuto verificare che, non c'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le piante allegate alla concessione in sanatoria, in particolare nelle tavole viene indicata come altezza dei vani interni ml.2.70, mentre di fatto l'altezza da me misurata è di ml.2.67, pertanto l'immobile, da un punto di vista urbanistico non si può dire conforme anche in forza di quanto stabilito dalle norme igienico-sanitarie.- Per ottenere la conformità urbanistica e l'agibilità esiste solo la possibilità di ripristinare, tramite opere edili, l'altezza minima necessaria.

inoltre è emerso che la piccola piscina interrata posta nel giardino (di proprietà con [REDACTED])



è stata realizzata senza permessi o licenze o concessioni edilizie; pertanto si può addivenire a una regolarizzazione presentando al comune di Monsummano Terme una domanda in sanatoria. a tal riguardo, da informazioni dirette ottenute dall'ufficio preposto, posso quantificare le spese per la sanzione in circa € 1100,00, più il contributo costo di costruzione quantificabile in circa € 260.00; le spese tecniche quantificabili in circa € 1150.00 più IVA e oneri accessori.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### **LOTTO 2**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via r. leoncavallo 112, piano primo e secondo

#### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### **TITOLARITÀ**

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni



## CONFINI

l'immobile oggetto della perizia, confina ad sud-est con proprietà [REDACTED] a nord con via R.Leoncavallo, a ovest con proprietà [REDACTED]

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,06 mq	111,35 mq	1,00	111,35 mq	2,67 m	primo
Loggia	5,42 mq	5,42 mq	0,40	2,17 mq	0,00 m	primo
Terrazza	22,17 mq	22,17 mq	0,25	5,54 mq	0,00 m	primo
Soffitta	15,84 mq	24,17 mq	0,33	7,98 mq	2,15 m	secondo
Autorimessa	32,00 mq	34,20 mq	0,50	17,10 mq	2,30 m	seminterrato
Cantina prop.1/2	2,65 mq	3,00 mq	0,20	0,60 mq	2,60 m	seminterrato
bagno prop.1/2	2,75 mq	3,00 mq	1,00	3,00 mq	2,60 m	seminterrato
Magazzino prop.1/2	12,68 mq	13,10 mq	1,00	13,10 mq	2,60 m	seminterrato
piiscina prop.1/2	12,50 mq	12,50 mq	1,00	12,50 mq	0,00 m	terra
giardino prop.1/2	150,00 mq	150,00 mq	0,10	15,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>188,34 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>188,34 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/1991 al 21/10/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 2259, Sub. 4 e 6 Categoria A7 Piano primo,secondo
Dal 21/10/1999 al 03/03/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 2259, Sub. 4 e 6 Categoria A7 Piano primo,secondo

la titolare catastale corrisponde a quella reale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	2259	4		A7	2	6,5		822,46	semint.-primo-secondo	
	5	2259	6		C6	2		32,00	69,41	seminterrato	

### Corrispondenza catastale

in seguito ad attenta analisi della planimetria catastale e da accurato sopralluogo effettuato, si riscontra corrispondenza tra lo stato di fatto e il catasto urbano.-  
come evidenziato in precedenza fanno parte anche i mappali 2259 sub. 1 e 2259 sub.2,beni comuni ai sub.3 e 5.-

## PRECISAZIONI

è stato richiesto al rispettivo ufficio anagrafe del comune, il certificato di residenza dell'esecutata, dal quale risulta che: [REDACTED] è residente in via R.Leoncavallo n.122 Monsummano Terme.-

## PATTI

non risultano contratti di locazione in essere o patti.-

## STATO CONSERVATIVO

---

gli immobili si presentano in ottimo stato di manutenzione e di conservazione.-



## PARTI COMUNI

---

gli immobili oggetto di esecuzione sono inseriti in palazzina bifamiliare e quindi in contesto condominiale seppur piccolo. avente parti comuni con altre unità immobiliari (vedasi quanto precisato in precedenza) .-

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

non si segnala l'esistenza di servitù, censi, livelli, usi civici gravanti sui beni pignorati.-

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

l'immobile pignorato si trova al piano primo e secondo, le sue pareti libere sono esposte a nord, a sud e a ovest mentre sull'altro lato è in aderenza ad altro appartamento; i locali abitativi hanno un'unica altezza. le strutture verticali sono in muratura di blocchi, esternamente appaiono in ottime condizioni; il solaio di calpestio interno è in laterizio armato, così come il solaio del soffitto in buono stato di conservazione. la copertura del fabbricato bifamiliare è a due falde, da quel che è possibile vedere in ottime condizioni, con tegole in cotto; le tramezzature interne sono realizzate in mattoni forati; i pavimenti interni sono in marmo, nell'ingresso, in sala, nella cucina e in uno dei due bagni; nella zona notte i pavimenti sono in parquet di legno pregiato gli infissi esterni sono in legno con vetri doppi, provisti di persiane in legno alla toscana; le porte interne sono in legno massello. tramite scala a chiocciola in legno si accede al sottotetto dove di fatto è ricavata una camera e un bagno; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con quadro generale; esiste impianto di riscaldamento con corpi radianti in ghisa, la fornitura dell'acqua calda e del riscaldamento avviene tramite caldaia muraria a gas; le forniture acqua e gas metano avvengono tramite la rete cittadina; vi è un resede di terreno a comune con la prop. del piano terra dove si trova anche una piccola piscina a comune anch'essa. al piano seminterrato si trova un'autorimessa coperta ma non chiusa. sempre al piano seminterrato, a comune con la prop. del piano terra, si trova una cantina, un bagno e due locali. nell'insieme l'immobile pignorato si presenta in ottime condizioni statiche, con finiture di pregio e in ottime condizioni di manutenzione.-

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



gli immobili sono occupati dall'esecutata e famiglia.-

## PROVENIENZE VENTENNALI

---



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1991 al 21/10/1999	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	17/02/1992		369
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/10/1999 al 03/03/2018	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	29/10/1999		3263
		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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pescia aggiornate al 22/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 28/04/2007

Reg. gen. 2636 - Reg. part. 681  
Importo: € 190.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 80.000,00

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 23/04/2010  
Reg. gen. 1983 - Reg. part. 416  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 101.693,37

Note: Ipoteca gravante anche su immobili posti al piano terra di prop. di [REDACTED] e su altri immobili non oggetto della presente perizia.



### Trascrizioni

- **pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 05/02/2014  
Reg. gen. 388 - Reg. part. 298  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Note: pignoramento gravante anche su immobili posti al piano terra di prop. di [REDACTED]



### NORMATIVA URBANISTICA

le norme di attuazione del PRG, approvate con D.C.C.N.13 del 28.03.2014, classifica l'immobile all'art. 57-zona B3, l'interventi eventualmente ammessi sono quelli ivi citati.-

### 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 non risulta agibile.

da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Monsummano terme, a seguito di mia richiesta inoltrata al comune stesso, è stata trovata la concessione a sanatoria n. 332/1999. non è stato trovato nessun certificato di abitabilità .-



### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



A seguito del mio sopralluogo all'immobile, ho potuto verificare che, non c'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le piante allegate alla concessione in sanatoria, in particolare nelle tavole viene indicata come altezza dei vani interni ml.2.70, mentre di fatto l'altezza da me misurata è di ml.2.67, pertanto l'immobile, da un punto di vista urbanistico non si può dire conforme anche in forza di quanto stabilito dalle norme igienico-sanitarie.- Per ottenere la conformità urbanistica e l'agibilità esiste solo la possibilità di ripristinare, tramite opere edili, l'altezza minima necessaria.

inoltre è emerso che la piccola piscina interrata posta nel giardino (di proprietà con [REDACTED] [REDACTED] è stata realizzata senza permessi o licenze o concessioni edilizie; pertanto si può addivenire a una regolarizzazione presentando al comune di Monsummano Terme una domanda in sanatoria. a tal riguardo, da informazioni dirette ottenute dall'ufficio preposto, posso quantificare le spese per la sanzione in circa € 1100,00, più il contributo costo di costruzione quantificabile in circa € 260.00; le spese tecniche quantificabili in circa € 1150.00 più IVA e oneri accessori.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

##### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via r. leoncavallo 112, piano terra  
l'immobile oggetto di stima è situato nella periferia di Monsummano Terme, non collegato ai servizi pubblici, abbastanza vicino al centro amministrativo, commerciale di Monsummano Terme.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2259, Sub. 3, Categoria A7 - Fg. 5, Part. 2259, Sub. 5, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 136.712,00  
Lo scopo della presente relazione è quello di determinare il valore commerciale (e quindi il prezzo in condizioni di libero mercato) della unità immobiliare in argomento considerando che



la stessa è da considerare libera da vincoli locativi.- il sistema di stima adottato è quello del valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un bene economico, rapporto che si materializza in funzione della domanda e della offerta di quel bene sul mercato. Il criterio di stima consiste quindi nel determinare il più probabile prezzo che può avere il bene in oggetto in un ipotesi di collocazione sul mercato attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta di beni analoghi. Il valore di mercato è il criterio di stima maggiormente ricorrente nella pratica professionale, perché è solitamente utilizzato per la valutazione di beni che formano oggetto di compravendita ed è richiesto dalla legge per la valutazione delle masse ereditarie da dividere.- Come già detto in precedenza l'immobile presenta parti non urbanisticamente conformi, in particolare: - manca l'altezza di ml.2.70 nei vani abitativi (h.attuale ml.2.67,cosa che comporta una non conformità ai requisiti igienico-sanitari. non è percorribile nessuna pratica di sanatoria, pertanto in questo caso, l'unica soluzione è il ripristino dell'altezza di legge, mediante opere edili (smantellamento della pavimentazione esistente con relativo abbassamento mediante tecniche innovative); la stima dei costi è approssimativamente di circa € 12.000,00; - la piccola piscina a comune è stata realizzata abusivamente, la sua regolarizzazione è possibile mediante richiesta di sanatoria da presentare al comune di Monsummano terme. Essendomi relazionato con l'ufficio preposto del comune posso dire che la sanzione ammonta a circa € 1100,00, il contributo costo di costruzione ammonta a circa €260.00, le spese tecniche a circa € 1200,00 (le spese di sanatoria piscina sono da dividere in due, circa € 1400.00 a esecutato).

tutto ciò premesso e considerato, IL VALORE ESPRESSO NELLA TABELLA SOPRASTANTE (CHE SI RIFERISCE A IMMOBILE CONFORME) DEVE ESSERE DECURTATO IN QUESTO MODO: € 355180,00 - 13400,00 = € 341780,00.

-in riferimento AL DIRITTO DI ABITAZIONE costituito a favore dei coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, detto diritto può essere opposto anche all'aggiudicatario in sede di asta . in forza di ciò è evidente che,

-vista l'età del più giovane dell'avente diritto, cioè 57 anni;

-vista la tabella che determina il valore del diritto di abitazione a vita;

-visto che in base all'età il valore di tale diritto è determinato nel 60% del reale valore commerciale;

procedo con il seguente calcolo: € 341780,00 (valore complessivo) x 40%(percentuale valore delle nuda proprietà )= € 136.712,00 (valore a base d'asta)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Monsummano Terme (PT) - viar. leoncavallo 112, piano terra	202,96mq	1.750,00€/mq	€ 355.180,00	100,00	€ 136.712,00
				Valore di stima:	€ 136.712,00

## LOTTO 2

- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via r. leoncavallo 112, piano primo e secondo

l'immobile oggetto di stima è situato nella periferia di Monsummano Terme, non collegato ai servizi pubblici, abbastanza vicino al centro amministrativo, commerciale di Monsummano Terme.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2259, Sub. 4, Categoria A7 - Fg. 5, Part. 2259, Sub. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 316.195,00

Lo scopo della presente relazione è quello di determinare il valore commerciale (e quindi il prezzo in condizioni di libero mercato) della unità immobiliare in argomento considerando che la stessa è da considerare libera da vincoli locativi.- il sistema di stima adottato è quello del valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un bene economico, rapporto che si materializza in funzione della domanda e della offerta di quel bene sul mercato. Il criterio di stima consiste quindi nel determinare il più probabile prezzo che può avere il bene in oggetto in un ipotesi di collocazione sul mercato attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta di beni analoghi. Il valore di mercato è il criterio di stima maggiormente ricorrente nella pratica professionale, perché è solitamente utilizzato per la valutazione di beni che formano oggetto di compravendita ed è richiesto dalla legge per la valutazione delle masse ereditarie da dividere.- Come già detto in precedenza l'immobile presenta parti non urbanisticamente conformi, in particolare:

- manca l'altezza di ml.2.70 nei vani abitativi (h.attuale ml.2.66, cosa che comporta una non conformità ai requisiti igienico-sanitari. non è percorribile nessuna pratica di sanatoria, pertanto in questo caso, l'unica soluzione è il ripristino dell'altezza di legge, mediante opere edili (smantellamento della pavimentazione esistente con relativo abbassamento mediante tecniche innovative); la stima dei costi è approssimativamente di circa € 12.000,00;

- la piccola piscina a comune è stata realizzata abusivamente, la sua regolarizzazione è possibile mediante richiesta di sanatoria da presentare al comune di Monsummano terme. Essendomi relazionato con l'ufficio preposto del comune posso dire che la sanzione ammonta a circa € 1100,00, il contributo costo di costruzione ammonta a circa €260.00, le spese tecniche a circa € 1200,00 (le spese di sanatoria piscina sono da dividere in due, circa € 1400.00 a esecutato).

tutto ciò premesso e considerato, IL VALORE ESPRESSO NELLA TABELLA SOPRASTANTE (CHE SI RIFERISCE A IMMOBILE CONFORME) DEVE ESSERE DECURTATO IN QUESTO MODO: € 329595,00 - 13400,00 = € 316195,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Monsummano Terme (PT) - viar. leoncavallo 112, piano primo e secondo	188,34 mq	1.750,00 €/mq	€ 329.595,00	100,00	€ 316.195,00
Valore di stima:					€ 316.195,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

nessuna



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.

Pievea Nievole, li 09/03/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Venturini Umberto

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - lettera ai creditori e esecutati ALLEGATO A
- ✓ Estratti di mappa - ALLEGATO B
- ✓ Visure e schede catastali - ALLEGATO C
- ✓ Planimetrie catastali - ALLEGATO D
- ✓ Tavola del progetto - ALLEGATO E
- ✓ Foto - ALLEGATO F
- ✓ Ortofoto - ALLEGATO G
- ✓ Altri allegati - VERBALE SOPRALL. ALLEGATO H



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via r. leoncavallo 112, piano terra  
l'immobile oggetto di stima è situato nella periferia di Monsummano Terme, non collegato ai servizi pubblici, abbastanza vicino al centro amministrativo, commerciale di Monsummano Terme.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2259, Sub. 3, Categoria A7 - Fg. 5, Part. 2259, Sub. 5, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: le norme di attuazione del PRG, approvate con D.C.C.N.13 del 28.03.2014, classifica l'immobile all'art. 57-zona B3, l'interventi eventualmente ammessi sono quelli ivi citati.-

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via r. leoncavallo 112, piano primo e secondo  
l'immobile oggetto di stima è situato nella periferia di Monsummano Terme, non collegato ai servizi pubblici, abbastanza vicino al centro amministrativo, commerciale di Monsummano Terme.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2259, Sub. 4, Categoria A7 - Fg. 5, Part. 2259, Sub. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: le norme di attuazione del PRG, approvate con D.C.C.N.13 del 28.03.2014, classifica l'immobile all'art. 57-zona B3, l'interventi eventualmente ammessi sono quelli ivi citati.-



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 39/2014 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Monsummano Terme (PT) - via r. leoncavallo 112, piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2259, Sub. 3, Categoria A7 - Fg. 5, Part. 2259, Sub. 5, Categoria C6	<b>Superficie</b>	202,96 mq
<b>Stato conservativo:</b>	gli immobili si presentano in ottimo stato di manutenzione e di conservazione. -		
<b>Descrizione:</b>	l'immobile oggetto di stima è situato nella periferia di Monsummano Terme, non collegato ai servizi pubblici, abbastanza vicino al centro amministrativo, commerciale di Monsummano Terme.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**LOTTO 2**

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Monsummano Terme (PT) - via r. leoncavallo 112, piano primo e secondo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2259, Sub. 4, Categoria A7 - Fg. 5, Part. 2259, Sub. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	188,34 mq
<b>Stato conservativo:</b>	gli immobili si presentano in ottimo stato di manutenzione e di conservazione. -		
<b>Descrizione:</b>	l'immobile oggetto di stima è situato nella periferia di Monsummano Terme, non collegato ai servizi pubblici, abbastanza vicino al centro amministrativo, commerciale di Monsummano Terme.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA R.  
LEONCAVALLO 112, PIANO TERRA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 23/04/2010  
Reg. gen. 1983 - Reg. part. 416  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 101.693,37  
Note: Ipoteca gravante anche su immobili posti al piano primo di prop. di [REDACTED] e su altri immobili non oggetto della presente perizia.
- **ipoteca legale** derivante da iscrizione a ruolo  
Iscritto a Pescia il 16/09/2013  
Reg. gen. 3152 - Reg. part. 568  
Importo: € 103.288,30  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 51.644,15  
Note: Ipoteca gravante anche su altro immobile non oggetto della presente perizia.

### Trascrizioni

- **pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 05/02/2014  
Reg. gen. 388 - Reg. part. 298  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: pignoramento gravante anche su immobili posti al piano primo di prop. di [REDACTED]  
[REDACTED]

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA R.  
LEONCAVALLO 112, PIANO PRIMO E SECONDO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 23/04/2010  
Reg. gen. 1983 - Reg. part. 416  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 101.693,37



Note: Ipoteca gravante anche su immobili posti al piano terra di prop. di [REDACTED]  
e su altri immobili non oggetto della presente perizia.

#### Trascrizioni

- **pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 05/02/2014

Reg. gen. 388 - Reg. part. 298

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: pignoramento gravante anche su immobili posti al piano terra di prop. di [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

