

TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ciatti Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 131/2022 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	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 131/2022 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 130.000,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18



INCARICO

In data 07/09/2022, il sottoscritto Ing. Ciatti Giorgio, con studio in Via Antonelli, 145 - 51100 - Pistoia (PT), email ciattigiorgio@alice.it;ciattigiorgio@gmail.com, PEC ciatti.giorgio@ingpec.eu, Tel. 0573 245632, Fax 0573 245632, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/09/2022 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 Montale (PT) - via Risorgimento n. 3/e (Coord. Geografiche: 43,93753 N; 11,02044 E)

DESCRIZIONE

Unità immobiliare per civile abitazione al primo piano, con accesso da scala esterna, oltre a ripostiglio sottoscala al piano terra, il tutto facente parte di un edificio più ampio a destinazione abitativa e commerciale/industriale. L'unità é così composta: al piano terreno scala esterna per l'accesso al piano oltre ripostiglio sottoscala, al piano primo pianerottolo di accesso esterno, ingresso, soggiorno-cucina, vano caldaia e ripostiglio, disimpegno, due camere e un bagno.

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 Montale (PT) - via Risorgimento n. 3/e

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)

**** Omissis ****

ANNOTAZIONI

**** Omissis ****



CONFINI

I confini sono costituiti da via Risorgimento, proprietà comune, proprietà **** Omissis **** salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,20 mq	74,12 mq	1,00	74,12 mq	3,20 m	Primo
Cantina	2,10 mq	2,94 mq	0,20	0,59 mq	2,30 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				74,71 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,71 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/04/1983 al 24/04/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 131 Categoria A3
Dal 24/04/1985 al 27/06/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 131, Sub. 6 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Piano Primo
Dal 27/06/2001 al 24/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 131, Sub. 6 Categoria A3



		Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 78 mq Rendita € 271,14 Piano Primo
Dal 24/04/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 131, Sub. 6 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 78 mq Rendita € 271,14 Piano Terra e Primo
Dal 09/11/2015 al 27/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 131, Sub. 6 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 271,14 Piano Terra e Primo

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	28	131	6		A3	4	5 vani	78 mq	271,44 €	Terra-Primo		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale per quanto attiene le pareti interne in corrispondenza del soggiorno e del ripostiglio. Dovranno pertanto essere espletate le corrispondenti variazioni per l'aggiornamento del Catasto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PRECISAZIONI

Non risultano precisazioni da segnalare.

PATTI
ASTE
GIUDIZIARIE.it



Non risultano patti da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in stato di conservazione scadente. La costruzione iniziale è di vecchia data, non sono stati eseguiti recenti interventi di manutenzione straordinaria importanti. Non sono evidenti carenze della struttura portante, internamente all'unità immobiliare sono presenti invece fenomeni di condense e muffe diffuse. Vi sono anche tracce di infiltrazioni di acque dalla copertura a tetto piano, impermeabilizzata con semplice guaina bituminosa. L'appartamento presenta fenomeni di umidità di condensa in diverse pareti ed in corrispondenza delle finestre e degli angoli tra pareti e soffitto.

PARTI COMUNI

Le parti comuni comprendono i manufatti e gli impianti da ritenersi comuni come per Legge e destinazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non risulta esservi stata affrancazione da tali pesi. L'accesso alle scale esterne avviene tramite il cancelletto direttamente dalla stretta strada privata che termina nella via Risorgimento. L'accesso pedonale alla porta esterna della cantina sotto la scala esterna, essendo posto sul fronte opposto rispetto alla strada privata, avviene necessariamente lungo le scale, in corrispondenza del confine della particella 448 (Bene comune non censibile).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio più ampio, a destinazione residenziale e produttiva, è di non più recente costruzione e si trova a Nord del centro del paese di Montale. L'appartamento al primo piano, con accesso da scala esterna collegata alla strada privata sul lato est, possiede tre pareti libere con affacci a est e ovest. La costruzione, mista in muratura e calcestruzzo, è di scarsa qualità, in pessimo stato di manutenzione, non presenta tuttavia evidenti fessurazioni o cedimenti. Le scale esterne sono in muratura con ringhiera metallica verniciata, il portone di accesso, prospiciente il pianerottolo, è in legno. Per quanto attiene le strutture, le pareti esterne sono in muratura gli intonaci evidenziano ampi fenomeni di umidità di risalita e degrado, la copertura è piana con sovrastante impermeabilizzazione con guaina bituminosa. La zona è servita dalle pubbliche fognature, le acque reflue vengono convogliate verso la fognatura esistente nella pubblica via. L'altezza interna dell'appartamento, ubicato al piano primo, è di 320 cm. Le pareti interne sono realizzate in muratura con diffusi fenomeni di condensa e muffe. Il pavimento dell'appartamento, incluso il rivestimento delle pareti verticali del bagno, è realizzato con piastrelle. L'impianto elettrico interno è realizzato sottotraccia. L'impianto di climatizzazione comprende radiatori in ghisa nelle stanze, split e caldaia a gas metano nel ripostiglio. Le porte e gli infissi esterni sono al battente in legno, le finestre sono in legno naturale con avvolgibili in plastica. Le finiture sono realizzate con intonaco civile di base e pitturazione di finitura. L'accesso al piano terreno avviene dallo stradello privato sul fronte est.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

**** Omissis ****



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/2001 al 24/04/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lenzi Raffaele	27/06/2001	322265	16155
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio di Pistoia	11/07/2001	5736	3723
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio di Pescia	16/07/2001				
Dal 24/04/2007 al 10/05/2023	**** Omissis ****	Atto di compravendita.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Calamari Marcello	24/04/2007	78045	9092
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio di Pistoia	11/05/2007		2698
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio di Firenze	10/05/2007				

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



Non vi sono atti successivi al pignoramento. L'atto di provenienza è inserito come allegato alla perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 12/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pistoia il 11/05/2007

Reg. gen. 4738 - Reg. part. 1259

Quota: 1/1

Importo: € 344.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 172.000,00

Percentuale interessi: 5,61 %

Rogante: Calamari Marcello

Data: 24/04/2007

N° repertorio: 78046

N° raccolta: 9093

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate risulta che a carico della procedura rimane la corresponsione degli oneri per la cancellazione e, contestualmente, nel corrispondere per la loro annotazione i relativi importi. Questi sono da calcolarsi in relazione alle formalità da cancellare che, per ogni annotamento, attualmente risultano essere: € 294 (euro Duecentonovantaquattro/00).

NORMATIVA URBANISTICA

Il Regolamento Urbanistico del COMUNE DI MONTALE redatto ai sensi art. 55, L.R. 3 gennaio 2005 n. 1 approvato con Deliberazione C. C. n. 22 del 21 aprile 2009 e modificato a seguito di 4 varianti approvate, classifica l'area dell'immobile come RU7. Nelle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico è previsto un intervento coordinato di Via I Maggio, Via Risorgimento e Via Martin L. King. (pag. 132 e seguenti): "...omissis..."

5.1 Descrizione dell'ambito

L'intervento è riferito a tre nuclei di aree non contigue: le due aree di riordino urbano RU6 ed RU7 ed il nucleo di aree di interesse pubblico (V1.1, V2.2, F1.2) comprensivo delle aree Fsr.1 poste attorno a via Martin L. King, nel centro del capoluogo, fra le vie Masini e Martiri della Libertà.

5.2 Obiettivi specifici

Costituiscono obiettivi specifici degli interventi la riqualificazione complessiva dell'area e la costituzione di una nuova centralità da correlare attraverso l'area V1.1, con gli ambiti consolidati del terziario e dei servizi gravitanti attorno alle Piazze Matteotti e Giovanni XXIII ed alla Via Martiri.omissis.....

5.4 Modalità di attuazione

E' facoltà dei soggetti attuatori redigere un programma complesso di riqualificazione insediativa ai sensi dell'art.74 della L.R. 1/05 esteso a tutto l'ambito descritto al comma 5.1. In tal caso dovranno essere rispettati:

- gli indirizzi progettuali di cui al comma 5.5;
- il dimensionamento complessivo di cui al comma 5.7 nonché le disposizioni specifiche per ciascuna area indicate ai commi 5.11, 5.12 e 5.13;
- gli obblighi e le prescrizioni di cui commi 5.9 e 5.10.

La redazione del programma complesso di riqualificazione insediativa, esteso a tutte le aree indicate al comma 5.1 o quantomeno ad una parte significativa di esse, è incentivato nella misura e con le modalità indicate al comma 5.7.

Le tre distinte aree che costituiscono l'intervento coordinato possono essere attuate separatamente anche in assenza del programma complesso di cui sopra, alle seguenti condizioni:

- rispetto degli indirizzi progettuali relativi a ciascuna area di cui al comma 5.5 nonché degli obblighi e delle prescrizioni di cui ai commi 5.9 e 5.10;
- rispetto dei dimensionamenti e delle disposizioni specifiche per ciascuna area indicati ai successivi commi 5.11, 5.12, 5.13.

(omissis)..... Lungo le vie Risorgimento e I Maggio deve essere prevista una fascia inedificata di almeno 10 metri preordinata alla formazione di percorsi ciclo-pedonali, filari di alberi, ecc.: detta fascia può essere utilizzata, almeno in parte per parcheggi pubblici;.....omissis

(5.8)Perequazione urbanistica. La ripartizione fra i diversi proprietari delle aree delle capacità edificatorie, degli oneri e delle opere previsti dal Regolamento Urbanistico avviene con le modalità stabilite nelle condizioni specifiche per i singoli interventi indicate ai commi 5.11, 5.12 e 5.13.

5.10 Oneri

Fatti salvi gli obblighi di legge, agli attuatori degli interventi RU6, RU7 ed Fsr.1 competono i seguenti oneri:

- per le aree RU6 ed RU7, progettazione e realizzazione di opere di mitigazione della criticità idraulica rilevata dallo specifico studio di settore;

Nel caso di intervento coordinato a seguito di programma complesso di riqualificazione insediativa è facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la realizzazione di tutta o parte della viabilità ciclopedonale che attraversa l'area a verde pubblico fra via Masini e via Martiri a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

5.12 Area di riordino urbano RU7, Via I Maggio, Montale

5.12.1 Descrizione:

L'area di riordino urbano RU7 è costituita da capannoni industriali in larga parte dismessi e da un fabbricato minore a destinazione residenziale.

5.12.2 Modalità di attuazione:

Piano attuativo di iniziativa privata o intervento edilizio diretto se ammesso dal programma complesso di riqualificazione insediativa.

5.12.3 Destinazioni funzionali

Con riferimento alla Sul, i valori percentuali per le residenze e per le altre attività ammesse sono:

- residenze 70%
- altre destinazioni 30%

Solo per le residenze la percentuale indicata costituisce un valore massimo inderogabile.omissis...

5.12.4 Condizioni specifiche

La ripartizione fra i proprietari delle aree RU7 delle capacità edificatorie, degli obblighi e delle opere previsti dal RU avviene in proporzione ai volumi esistenti sulle aree di proprietà, fatti salvi diversi accordi fra gli stessi proprietari."



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'edificio, di costruzione non più recente, risale a prima del 1967 ed è stato oggetto di alcune pratiche edilizie più recenti:

-Licenza edilizia n. 69 del 3/6/1972 richiesta con pratica 95 del 20/04/1972 e successiva variante in corso d'opera n. 48 del 22/05/1975;

-Denuncia Inizio Attività (DIA) edilizia 99 del 03/08/2007 relativa a manutenzione straordinaria a quartiere di civile abitazione.

Nell'atto di provenienza è indicata la certificazione di abitabilità dell'immobile, rilasciata il 16/03/1983 prot. n. 2989.

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.

Non esiste completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione per la diversa distribuzione delle partizioni interne nella zona giorno dell'appartamento. Il ripostiglio esistente all'inizio del disimpegno, contenente anche la caldaia a metano per riscaldamento, non è indicato del progetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

**** Omissis ****



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili e accessibilità, caratteristiche e peculiarità delle zone 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, 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 quadrato che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montale (PT) - via Risorgimento n. 3/e
Unità immobiliare per civile abitazione al primo piano, con accesso da scala esterna, oltre a ripostiglio sottoscala al piano terra, il tutto facente parte di un edificio più ampio a destinazione abitativa e commerciale/industriale. L'unità è così composta: al piano terreno scala esterna per l'accesso al piano oltre ripostiglio sottoscala, al piano primo pianerottolo di accesso esterno, ingresso, soggiorno-cucina, vano caldaia e ripostiglio, disimpegno, due camere e un bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 131, Sub. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 131.659,94
Il fabbricato più ampio comprende anche altre unità abitative e immobili speciali produttivi o terziari e si trova vicino al Centro di Montale, la zona non è dotata di ampi parcheggi pubblici nelle vicinanze. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare si trova in scarse condizioni di manutenzione. Per stimare l'immobile ho ritenuto opportuno eseguire le operazioni che possono essere riassunte sinteticamente nei seguenti punti: rilevamento delle dimensioni metriche dei beni, individuazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, indagini tendenti ad esaminare le condizioni di mercato, ricerche presso gli Uffici competenti (Comune, Catasto, etc.) e di ogni altra informazione utile tramite colloqui con operatori del territorio. L'attribuzione del valore ai beni oggetto di stima scaturisce dalla applicazione del metodo sintetico comparativo. Il valore, in questo metodo di stima, deriva da ricerche di mercato e da indagini sulla situazione della domanda e dell'offerta in relazione alle caratteristiche proprie del bene raffrontate a quelli "comparabili", facendo riferimento al valore unitario al metro-quadrato di superficie lorda. Ho desunto detti valori utilizzando, nell'ordine: colloqui con operatori del settore e informazioni sulla pubblicità immobiliare locale, contratti di compravendita stipulati negli anni precedenti relativi a immobili in zone vicine e comparabili, i dati forniti da Borsino Immobiliare e OMI afferenti alla zona interessata. Ho quindi considerato le specifiche caratteristiche del bene: caratteristiche posizionali estrinseche (ambientali e infrastrutturali), caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche tecnologiche (qualità edilizia), caratteristiche produttive (capacità di produrre reddito). Queste quattro principali caratteristiche hanno notevole significato economico ed impatto sul valore di mercato del bene. Le caratteristiche posizionali estrinseche corrispondono al valore del terreno: qualificazione infrastrutturale, prossimità al centro urbano, accessibilità ai servizi pubblici, accessibilità al trasporto pubblico, presenza di servizi commerciali di base, qualificazione ambientale, salubrità della zona, contesto sociale, assenza di rumori, bassa densità edilizia. Le caratteristiche posizionali intrinseche riflettono la qualità compositiva della costruzione: panoramicità o visibilità, orientamento, soleggiamento, luminosità, ventilazione, salubrità dei vani. Le caratteristiche tecnologiche corrispondono al costo della costruzione: riflettono il valore della produzione edilizia, il livello delle finiture, la presenza di ascensore, le dotazioni dei servizi, la qualità degli infissi interni ed esterni. Le caratteristiche produttive riguardano le eventuali esenzioni fiscali, la detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione, i limiti e i vincoli conseguenti alla locazione, il



tipo di impianti di riscaldamento e i consumi energetici. Tra le caratteristiche posizionali estrinseche in via Risorgimento sono buone le dotazioni di servizi, la vicinanza al centro e ai mezzi di trasporto. La recente demolizione del fabbricato fatiscente adiacente potrà consentire una riqualificazione di quell'area dove il cantiere di ricostruzione è già avviato con la previsione di realizzare villette terra tetto di ottima qualità. Anche il Regolamento Urbanistico comunale prevede per la zona una complessiva riqualificazione che dovrebbe comportare un aumento dei valori immobiliari medi. Per quanto attiene le situazioni posizionali intrinseche l'immobile possiede buone caratteristiche di ventilazione, e medie caratteristiche di soleggiamento e luminosità. In relazione alle caratteristiche tecnologiche l'immobile possiede medio-basso livello delle finiture e della dotazione impiantistica. Possiede inoltre discrete caratteristiche produttive per quanto riguarda la possibilità di produrre reddito. L'assegnazione del punteggio alle quattro caratteristiche del bene da valutare, riassunto nel valore di k, permette di ricavare il valore del parametro unitario di superficie (metro quadrato), che può essere maggiore o minore del valore di riferimento, ricavato dalle ricerche di mercato. Nei calcoli allegati viene ricavato il valore di k che risulta poco superiore all'unità, anche in previsione di un progresso e già avviato miglioramento del contesto. In conclusione il fabbricato è in scarse condizioni di manutenzione, l'appartamento ha medio-basse finiture interne è collocato centralmente, vicino ai centri di interesse e lungo una viabilità ben collegata. Tuttavia gode di un accesso indipendente ed è libero su tre dei quattro lati. Tramite il prodotto tra K e il valore medio ordinario, si ottiene il valore a metro quadrato dell'immobile in situazione di ordinarità. Applicando pertanto le aggiunte e detrazioni opportune ho ricavato infine il valore complessivo del bene. Nella effettuazione della stima ho considerato la detrazione per vetustà rispetto alla media di zona, considerando anche l'epoca dei lavori di ristrutturazione, e quelle per progettazioni certificazioni, oneri tecnici e per l'assenza di garanzie per il tipo particolare di vendita. La detrazione per vetustà è limitata a circa 5000 € quella per certificazioni e relativi lavori è di circa 1400 €. Per effettuare le opportune operazioni di manutenzione straordinaria potranno essere utilizzati i "bonus casa o superbonus" attualmente previsti dalle Leggi in vigore. Le detrazioni di valore sono indicate in dettaglio nell'allegato riepilogo di calcolo del valore. In definitiva il valore netto a metro quadrato commerciale con il metodo sintetico-comparativo è desunto in allegato ed è risultato di circa €/mq 1700. Nelle schede allegate sono contenute le elaborazioni che conducono alla stima.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montale (PT) - via Risorgimento n. 3/e	74,71 mq	1.762,28 €/mq	€ 131.659,94	100,00%	€ 131.659,94
Valore di stima:					€ 131.659,94

Valore di stima: € 131.659,94

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	1,00	%



Valore finale di stima: € 130.000,00

Per la stima dei beni ho utilizzato il metodo dei valori tipici che consente di operare anche in assenza di un campione formato rigorosamente da beni omogenei. In questo caso il valore di riferimento è costituito dalla compravendita che ha fatto registrare il prezzo medio, ricavato mediando i dati contenuti nei contratti di acquisto di immobili simili ed in zone analoghe, dalle pubblicazioni ufficiali (Omi e Borsino Immobiliare), da indagini sul territorio e colloqui con operatori del settore. Le caratteristiche del bene immobile prese in considerazione sono le seguenti:

- A) caratteristiche posizionali estrinseche (ambientali e infrastrutturali)
- B) caratteristiche posizionali intrinseche
- C) caratteristiche tecnologiche (qualità edilizia)
- D) caratteristiche produttive (capacità di produrre reddito)

Con riferimento al prezzo medio, è possibile quantificare l'incidenza di ciascuna categoria delle citate caratteristiche, esprimendo il contributo alla sua formazione, ossia l'incidenza minima e l'incidenza massima. Il risultato fornisce il valore del parametro K da moltiplicare per il prezzo medio della zona all'attualità, tramite il quale si ricava il valore unitario a mq dell'immobile oggetto della stima. Applicando pertanto le aggiunte e le detrazioni opportune per vetustà, certificazioni impianti, oneri per lavori e abitabilità, assenza di garanzie, stato di occupazione degli immobili, ho ricavato il valore complessivo.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Durante il sopralluogo in data 9/1/2023 non è stato possibile accedere al vano centrale termica al piano terra, del quale il proprietario esecutato ha dichiarato di non avere notizie e di non possedere le chiavi. Detto vano, riportato nella planimetria catastale come C.T. (Centrale Termica) a comune, è menzionato nell'Atto di provenienza rep. 78045/9092 del 24/04/2007 ma non è indicato nel precedente Atto di trasferimento ai rogiti del Notaio Lenzi Raffaele n. repertorio 32265 del 27/06/2001. Inoltre faccio presente che successivamente al sopralluogo è stato interamente demolito il fabbricato vicino, in condizioni fatiscenti, esistente a Nord-Est sul lato opposto della strada privata rispetto a quello oggetto di esecuzione immobiliare. Al suo posto vi è oggi un cantiere di costruzione di unità residenziali terra-tetto, nel quale sono già state realizzate le fondazioni (v. foto allegate). Il progetto in corso di realizzazione prevede la costruzione di moderne abitazioni terra tetto che riqualificheranno la zona come previsto anche nel Regolamento Urbanistico del Comune. In alcune fotografie scattate durante il primo sopralluogo che ho eseguito a Gennaio, si intravede la sagoma del vecchio fabbricato che poi è stato demolito e quindi non esiste più.

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 22/06/2023



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 10/02/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Licenze edilizie (Aggiornamento al 02/01/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 11/05/2023)
- ✓ N° 1 Foto - Fotografie degli esterni (Aggiornamento al 09/01/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Fotografie degli interni (Aggiornamento al 09/01/2023)
- ✓ N° 1 Google maps - Vista con Google maps (Aggiornamento al 02/01/2023)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 09/01/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Documentazione catastale (Aggiornamento al 02/12/2022)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Planimetria attuale immobile (Aggiornamento al 02/01/2023)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali (Aggiornamento al 02/12/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Valori OMI e Borsino Immobiliare (Aggiornamento al 12/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Pubblicità immobiliare immobili a destinazione residenziale (Aggiornamento al 12/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di compravendita di immobile comparabile (Aggiornamento al 15/05/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Formalità in Conservatoria a Pistoia (Aggiornamento al 12/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Calcolo del Valore (Aggiornamento al 16/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Regolamento urbanistico (Aggiornamento al 16/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Avviso di sopralluogo (Aggiornamento al 02/12/2022)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Certificati residenza occupanti ed estratto matrimonio eseguiti (Aggiornamento al 22/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione colloqui tecnici immobiliari (Aggiornamento al 22/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Risposta Agenzia Entrate su stato Occupazione Immobile
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco allegati (Aggiornamento al 22/05/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montale (PT) - via Risorgimento n. 3/e
Unità immobiliare per civile abitazione al primo piano, con accesso da scala esterna, oltre a ripostiglio sottoscala al piano terra, il tutto facente parte di un edificio più ampio a destinazione abitativa e commerciale/industriale. L'unità é così composta: al piano terreno scala esterna per l'accesso al piano oltre ripostiglio sottoscala, al piano primo pianerottolo di accesso esterno, ingresso, soggiorno-cucina, vano caldaia e ripostiglio, disimpegno, due camere e un bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 131, Sub. 6, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Regolamento Urbanistico del COMUNE DI MONTALE redatto ai sensi art. 55, L.R. 3 gennaio 2005 n. 1 approvato con Deliberazione C. C. n. 22 del 21 aprile 2009 e modificato a seguito di 4 varianti approvate, classifica l'area dell'immobile come RU7. Nelle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico è previsto un intervento coordinato di Via I Maggio, Via Risorgimento e Via Martin L. King. (pag. 132 e seguenti): "...omissis... 5.1 Descrizione dell'ambito L'intervento è riferito a tre nuclei di aree non contigue: le due aree di riordino urbano RU6 ed RU7 ed il nucleo di aree di interesse pubblico (V1.1, V2.2, F1.2) comprensivo delle aree Fsr.1 poste attorno a via Martin L. King, nel centro del capoluogo, fra le vie Masini e Martiri della Libertà. 5.2 Obiettivi specifici Costituiscono obiettivi specifici degli interventi la riqualificazione complessiva dell'area e la costituzione di una nuova centralità da correlare attraverso l'area V1.1, con gli ambiti consolidati del terziario e dei servizi gravitanti attorno alle Piazze Matteotti e Giovanni XXIII ed alla Via Martiri.omissis..... 5.4 Modalità di attuazione E' facoltà dei soggetti attuatori redigere un programma complesso di riqualificazione insediativa ai sensi dell'art.74 della L.R. 1/05 esteso a tutto l'ambito descritto al comma 5.1. In tal caso dovranno essere rispettati: - gli indirizzi progettuali di cui al comma 5.5; - il dimensionamento complessivo di cui al comma 5.7 nonché le disposizioni specifiche per ciascuna area indicate ai commi 5.11, 5.12 e 5.13; - gli obblighi e le prescrizioni di cui commi 5.9 e 5.10. La redazione del programma complesso di riqualificazione insediativa, esteso a tutte le aree indicate al comma 5.1 o quantomeno ad una parte significativa di esse, è incentivato nella misura e con le modalità indicate al comma 5.7. Le tre distinte aree che costituiscono l'intervento coordinato possono essere attuate separatamente anche in assenza del programma complesso di cui sopra, alle seguenti condizioni: - rispetto degli indirizzi progettuali relativi a ciascuna area di cui al comma 5.5 nonché degli obblighi e delle prescrizioni di cui ai commi 5.9 e 5.10; - rispetto dei dimensionamenti e delle disposizioni specifiche per ciascuna area indicati ai successivi commi 5.11, 5.12, 5.13. (omissis)..... Lungo le vie Risorgimento e I Maggio deve essere prevista una fascia inedificata di almeno 10 metri preordinata alla formazione di percorsi ciclopedonali, filari di alberi, ecc.: detta fascia può essere utilizzata, almeno in parte per parcheggi pubblici;.....omissis (5.8)Perequazione urbanistica. La ripartizione fra i diversi proprietari delle aree delle capacità edificatorie, degli oneri e delle opere previsti dal Regolamento Urbanistico avviene con le modalità stabilite nelle condizioni specifiche per i singoli interventi indicate ai commi 5.11, 5.12 e 5.13. 5.10 Oneri Fatti salvi gli obblighi di legge, agli attuatori degli interventi RU6, RU7 ed Fsr.1 competono i seguenti oneri: - per le aree RU6 ed RU7, progettazione e realizzazione di opere di mitigazione della criticità idraulica rilevata dallo specifico studio di settore; Nel caso di intervento coordinato a seguito di programma complesso di riqualificazione insediativa è facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la realizzazione di tutta o parte della viabilità ciclopedonale che attraversa l'area a verde pubblico fra via Masini e via Martiri a scempero degli oneri di urbanizzazione dovuti. 5.12 Area di riordino urbano RU7, Via I Maggio, Montale 5.12.1 Descrizione: L'area di riordino urbano RU7 è costituita da capannoni industriali in larga parte dismessi e da un fabbricato minore a destinazione residenziale. 5.12.2 Modalità di attuazione: Piano attuativo di



iniziativa privata o intervento edilizio diretto se ammesso dal programma complesso di riqualificazione insediativa. 5.12. 3 Destinazioni funzionali Con riferimento alla Sul, i valori percentuali per le residenze e per le altre attività ammesse sono: - residenze 70% - altre destinazioni 30% Solo per le residenze la percentuale indicata costituisce un valore massimo inderogabile.omissis... 5.12.4 Condizioni specifiche La ripartizione fra i proprietari delle aree RU7 delle capacità edificatorie, degli obblighi e delle opere previsti dal RU avviene in proporzione ai volumi esistenti sulle aree di proprietà, fatti salvi diversi accordi fra gli stessi proprietari."

Prezzo base d'asta: € 130.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 131/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 130.000,00

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montale (PT) - via Risorgimento n. 3/e		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 131, Sub. 6, Categoria A3	Superficie	74,71 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in stato di conservazione scadente. La costruzione iniziale è di vecchia data, non sono stati eseguiti recenti interventi di manutenzione straordinaria importanti. Non sono evidenti carenze della struttura portante, internamente all'unità immobiliare sono presenti invece fenomeni di condense e muffe diffuse. Vi sono anche tracce di infiltrazioni di acque dalla copertura a tetto piano, impermeabilizzata con semplice guaina bituminosa. L'appartamento presenta fenomeni di umidità di condensa in diverse pareti ed in corrispondenza delle finestre e degli angoli tra pareti e soffitto.		
Descrizione:	Unità immobiliare per civile abitazione al primo piano, con accesso da scala esterna, oltre a ripostiglio sottoscala al piano terra, il tutto facente parte di un edificio più ampio a destinazione abitativa e commerciale/industriale. L'unità é così composta: al piano terreno scala esterna per l'accesso al piano oltre ripostiglio sottoscala, al piano primo pianerottolo di accesso esterno, ingresso, soggiorno-cucina, vano caldaia e ripostiglio, disimpegno, due camere e un bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

**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 Pistoia il 11/05/2007
Reg. gen. 4738 - Reg. part. 1259
Quota: 1/1
Importo: € 344.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 172.000,00
Percentuale interessi: 5,61 %
Rogante: Calamari Marcello
Data: 24/04/2007
N° repertorio: 78046
N° raccolta: 9093

