
TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Petri Cheti, nell'Esecuzione Immobiliare 132/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 132/2021 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 53.600,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	20



INCARICO

In data 11/12/2021, il sottoscritto Geom. Petri Cheti, con studio in Via Benedetto Croce, 115 - 51100 - Pistoia (PT), email cheti.petri@virgilio.it, PEC cheti.petri@geopec.it, Tel. 0573 050286 335 5201765, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/12/2021 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 Rubattorno n. 427 - loc. Bizzarrino, piano T (Coord. Geografiche: lat.43.8343662,long.10.8430033)

DESCRIZIONE

abitazione terra tetto, di un solo piano fuori terra, adibita a civile abitazione, in aderenza su due lati (nord e sud) ad altri immobili di proprietà di terzi ed i lati est ed ovest prospiciente corti antistante e retrostante, per le quali non vanta diritti di proprietà esclusiva.

L'unità immobiliare non ha terreno di proprietà annesso ma solo il diritto di passo pedonale e carrabile.

L'alloggio si compone di: ingresso-soggiorno-angolo cottura (unico locale), disimpegno, camera matrimoniale e bagno oltre ripostiglio con accesso dall'esterno fronte complesso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'atto con il quale **** Omissis **** acquistava citava anche il trasferimento di esclusiva proprietà di resede frontale adibito a giardino ma a livello di documentazione catastale e della continuità delle trascrizioni la corte è sempre compresa nel sub. 5 che rappresenta la proprietà dei locali ad uso officina, in aderenza a quanto oggetto di esecuzione sul lato sud, e resede circostante a tutto il complesso.

A conferma di cio' il decreto di trasferimento del Tribunale di Pistoia del 27.10.2005 rep.2198 e trascritto il 09.11.2005 al n. 3201 (atto di provenienza del dante causa di **** Omissis ****) riporta la specifica: "si precisa che le u.i. non hanno terreno di proprietà annesso, ma hanno solo il diritto di passo pedonale e carrabile sull'area di corte antistante il fabbricato e confinante con la Via Rubattorno, di proprietà **** Omissis **** e rappresentata al catasto urbano del Comune di Monsummano Terme in foglio 32 map.153 sub.5.

A maggior chiarimento si allegano tutte le planimetrie catastali delle u.i. che compongono il complesso e gli elaborati planimetrici presentati negli anni, oltre alle planimetrie storiche relative alla proprietà eseguiti (allegati E1-F1-G1-J1-L-L1)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Rubattorno n. 427 - loc. Bizzarrino, piano T



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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Da certificato anagrafico rilasciato dal Comune di Massa e Cozzile il 16.12.2021 **** Omissis **** risulta in stato libero

CONFINI

Il fabbricato confina:

- a sud, est ed ovest con il sub.5 del map.153 di proprietà **** Omissis ****
- a nord con il sub.4 del map.153 di proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,00 mq	78,00 mq	1,00	78,00 mq	2,55 m	T
Totale superficie convenzionale:				78,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				78,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



La superficie, sia netta che lorda, è stata calcolata, confrontando le misure rilevate al momento del sopralluogo con le planimetrie catastali, acquisite dall'UTE, in scala 1:200 e con gli elaborati grafici dell'ultimo atto amministrativo comunale.

Detto bene è posto in zona periferica, rispetto al centro cittadino, in aperta campagna.

Dista circa 23 Km da Pistoia e 10 Km da Montecatini terme dove si trova l'ingresso autostradale della FI/Mare e la stazione ferroviaria.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/06/1993 al 28/01/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 153, Sub. 3 Categoria A3 Piano T
Dal 29/01/1998 al 26/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 153, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 144,61 Piano T
Dal 27/10/2005 al 09/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 153, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3.5 Rendita € 180,76 Piano T
Dal 10/07/2007 al 13/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 153, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3.5 Rendita € 180,76 Piano T
Dal 14/07/2008 al 27/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 153, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3.5 Rendita € 180,76 Piano T
Dal 28/05/2015 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 153, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3.5 Rendita € 180,76 Piano T
Dal 09/11/2015 al 10/03/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 153, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3.5 Superficie catastale 75 mq Rendita € 180,76 Piano T
Dal 11/03/2020 al 02/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 153, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3.5

		Superficie catastale 78 mq Rendita € 126,53 Piano T
Dal 03/03/2021 al 07/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 153, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3.5 Superficie catastale 78 mq Rendita € 126,53 Piano T

Detti dati derivano

- dalla costituzione del 17.06.1993 in atti dal 27.01.1998 n. 588/B.1/1993
- variazione del 28.01.1998 per scorporo corte comune n. D168.1/1998 (vedasi all."L")
- variazione del 06.04.1999 per rettifica classamento proposto n. D168.1/1998
- ristrutturazione del 14.07.2008 prot.00114787 (vedasi all."L1")
- diversa distribuzione degli spazi interni del 10.03.2020 prot. PT0010198 in atti dal 11.03.2020 (vedasi all."F1")
- variazione nel classamento del 03.03.2021 prot. n. PT0005795 (n.2295.1/2021)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	153	3		A3	4	3.5	78 mq	126,53 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, ad eccezione dell'uso della corte piu' volte menzionata e per la quale è stato quantificato il costo di ripristino al punto "regolarità edilizia"

La planimetria ultima in atti è stata presentata in data 10.03.2020 prot. PT0010198 in atti dal 11.03.2020 presentata per diversa distribuzione degli spazi interni.



PRECISAZIONI

L'accesso al fabbricato avviene dalla via comunale attraversando il sub. 5 del map.153 come indicato da elaborato planimetrico del 14.07.2008 PT0114787 e precedente elaborato planimetrico busta 15421 prot. da D167 a D169 del 27.01.1988.

Il sub.5 del map.153 rappresenta la corte esclusiva annessa al corpo di fabbrica che rappresenta l'officina meccanica in aderenza sud del fabbricato eseguito

PATTI

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Massa e Cozzile in data 16.12.2021 il certificato cumulativo di residenza, cittadinanza, stato civile e stato di famiglia dell'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Non si riscontrano altre particolari criticità nell'uso, manutenzione e conservazione da parte dell'occupante che nonostante la tipologia, molto modesta, lo mantiene in maniera adeguata.

Quanto sopra come da rilievo fotografico allegato "S"

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale e/o con parti comuni (ad eccezione di quanto più volte specificato per la corte antistante)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di particolari servitù gravanti sul bene pignorato ad eccezione delle servitù nascenti dallo stato dei luoghi, dei vincoli derivanti dal regolamento comunale o dal regolamento e/o piani comunali e locali in genere che pregiudicano il valore dei beni, salvo quei vincoli attualmente non emersi o non apparenti (es. tubazioni, ecc.)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile ha struttura portante in muratura in laterizio, solaio di calpestio in latero cemento armato, copertura a falda unica in lamiera e eternit, canali e discendenti in rame, facciata esterna ad intonaco civile tinteggiato. E' dotato di pavimento in ceramica di vecchio tipo. Gli infissi interni sono: in alluminio per il bagno e in legno per la camera. Gli infissi esterni: in alluminio anodizzato e vetro senza protezione (né persiane né



avvolgibili) per le porte mentre le finestre nel bagno ed in camera sono in legno, la finestra del bagno ha un'inferriata. E' presente allaccio alla rete elettrica ma l'impianto è di vecchio tipo; per la fognatura è presente un pozzo nero posto sul retro del fabbricato nella proprietà di terzi che necessita periodicamente di svuotamento (l'occupante mi riferisce che questo avviene ogni tre anni). Non è presente l'allaccio all'acquedotto comunale (la rete idrica è comunque nella via comunale) ma l'approvvigionamento idrico, oggi, avviene tramite una pompa in un pozzo posto anch'esso in altra proprietà. Sia per il pozzo che per la fognatura esistente non è stato possibile la verifica in quanto entrambi ricadenti su proprietà di terzi, pertanto, mi sono basata su quanto dichiaratomi dall'occupante e sulle risultanze rilevate in loco.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

A seguito del controllo effettuato presso Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Territoriale di Pescia del 13.01.2022 non risulta la registrazione di nessun contratto di locazione o di altro tipo (vedasi allegato "P")

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 12.01.2022 alle ore 10, al fine di prendere visione della consistenza e dello stato dei luoghi, il bene è risultato occupato da **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****## senza nessun titolo.

Si allega certificazione anagrafica rilasciata dal Comune di Monsummano Terme il 07.03.2022 (vedasi allegato "C").

Si allega sotto la lettera " D " verbale di inizio operazioni peritali in virtu' del sopralluogo del 13.01.2022 sopraccitato aperto alle ore 10 e chiuso alle ore 11.30.

La Sig.ra **** Omissis **** mi dichiara di occupare l'immobile, con la figlia **** Omissis ****, ""in comodato gratuito"", in quanto rispettivamente compagna e figlia del padre dell'esecutato **** Omissis **** deceduto il 23.08.2013.

La Sig.ra **** Omissis **** non esibisce/fornisce nessun titolo che giustifichi l'occupazione a conferma di quanto emerge dall'accertamento delle Agenzie delle Entrate

Si ritiene che quanto sopra esposto sia inopponibile alla procedura esecutiva.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/01/1998 al 10/11/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not. Regine Francesco	29/01/1998	1912	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II di Pescia	10/02/1998	565	424
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/10/2005 al 31/07/2007	**** Omissis ****	decreto trasferimento immobili Tribunale di Pistoia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Santoro - Cancelliere del Tribunale	27/10/2005	2198	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Pescia	09/11/2005	5758	3201
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 10/07/2007 al 17/01/2022	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not.Calcinai Simone	10/07/2007	948	849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Pescia	30/07/2007	5487	2701
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio Registro di Firenze	18/07/2007	7437			

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.



Si precisa che nella lettura dell'atto di acquisto dell'esecutato viene citato "...con annesso in proprietà esclusiva il resede frontale adibito a giardino"

9 di 20



Allo stato dei luoghi è presente la recinzione che delimita uno spazio che viene usato come resede dagli occupanti (sul quale insiste anche una tettoia -- meglio descritta al punto regolarità urbanistica); detta corte è sia sul fronte che sul retro ma sia a livello della rappresentazione attuale catastale che nell'atto precedente e nella vecchia planimetria il resede circostante l'intero complesso è sempre annesso all'unità immobiliare confinante identificata dal sub. 5 di proprietà di terzi.

Pertanto si ritiene che ad oggi ci sia un uso senza diritti reali che disciplinano la corte per l'unità immobiliare eseguita

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia aggiornate al 17/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 30/07/2007
Reg. gen. 5488 - Reg. part. 1692
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00
Percentuale interessi: 5,688 %
Rogante: not.Simone Calcinai
Data: 10/07/2007
N° repertorio: 949
N° raccolta: 850
Note: durata anni 30

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 13/09/2021
Reg. gen. 4892 - Reg. part. 3312
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione, a carico della procedura, consiste nella radiazione dell'ipoteca volontaria e del pignoramento calcolate come segue: tassa fissa di E.35,00 per cancellazione ipoteca volontaria, tassa fissa di E.294.00 per cancellazione

pignoramento.



NORMATIVA URBANISTICA

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Monsummano Terme qualifica il contesto di cui fa parte la porzione oggetto di esecuzione in: zona D5 -- zone discariche e centri di rottamazione, zone regolamentata dagli articoli 64 e 65 oltre art.88

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.

Dato il periodo ormai prolungato di emergenza Covid, gli accessi agli atti al Comune di Monsummano sono consentiti in maniera telematica con richiesta tramite Pec delle ricerche direttamente al personale comunale incaricato.

Dette ricerche hanno dato esito positivo con il rilascio di:

Concessione n. 62 del 03.11.2020 Riferimento COND-38-1986 -- concessione edilizia a sanatoria ai sensi della Legge del 28.02.1985 n.47 e dell'art.39 della Legge del 23.12.1994 n.724 - su istanza di sanatoria edilizia del 30.12.1986 prot.17028 presentata dal Sig. **** Omissis **** proprietario al momento della presentazione della domanda. Detta domanda era stata presentata per opere eseguite in assenza/difformità di concessione edilizia consistente in domanda di condono edilizio n.2564/C per la realizzazione di due unità immobiliari ad uso residenziale rappresentate al NCEU in foglio 32 map.153 sub.3 e 4;

Concessione n. 63 del 03.11.2020 Riferimento COND-1-2006 -- concessione edilizia a sanatoria ai sensi della Legge del 28.02.1985 n.47 e dell'art.39 della Legge del 23.12.1994 n.724 - su istanza di sanatoria edilizia del 20.02.2006 prot. n.4023 presentata dalla Soc. **** Omissis **** spa con sede in Quarrata c.f.:00261930473 dante causa dell'esecutato. Detta domanda era stata presentata per opere eseguite in assenza/difformità di concessione edilizia consistente in domanda di condono edilizio n.718/C anno 1994 - pr modifiche interne e di prospetto eseguite a due unità immobiliari ad uso residenziale rappresentate al NCEU in foglio 32 map.153 sub.3 e 4;

Per entrambi le concessioni non risulta il rilascio/attestazione dell'agibilità.

Mentre la SCIA n. 99 prot.29438 del 29.12.2020 non interessa la parte oggetto di esecuzione ma riguarda l'immobile in aderenza, lato destro per chi guarda dalla strada il complesso, ed identificato al NCEU del Comune di Monsummano Terme in f. 32 map. 153 sub.4

In sintesi gli atti amministrativi sopracitati regolarizzano la parte urbanistica comunale pregressa riscontrabile e descritta nel decreto di trasferimento di cui alla trascrizione n.3201 del 09.11.2005 presente nell'allegato "M" visure conservatoria.

Gli importi citati nel decreto di trasferimento erano:



- per il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzioni stimati dal Comune pari a E.5870,93 e E.4379,18 per un totale di E.10250,11 ;
- mentre l'integrazione dell'oblazione, che non era stata corrisposta integralmente dal **** Omissis ****, era stata prevista di E.1694,67 e E.1620,19 per un totale di E.3314,86.

Nella Concessione Edilizia a Sanatoria n.63 del 03.11.2020 sono indicati come corrisposti e quietanzati dal Comune le somme di E. 10250,11 per totali oneri concessori (come da bonifico bancario del 23.09.2020 e trasmesso il 24.09.2020 prot.n.21361) e E.2.336,62 come importo d'oblazione determinato ai sensi dell'art.34 della L.47/85 e del II comma art.39 della L.724/94 (come da bollettini postali del 28.10.2020 VCYL n.0042 e n.0045). I dati dei versamenti sono stati tratti dal modello comunale del rilascio della Concessione Edilizia a Sanatoria n.63 del 03.11.2020

Per quanto occorrer possa, si riporta di seguito la storia urbanistica del complesso riscontrata a livello ipotecario (come sopra menzionato) con la lettura del titolo TRASCRIZIONE N.3201 del 09.11.2005 decreto di trasferimento immobile da **** Omissis **** a **** Omissis **** avente per oggetto il trasferimento di due lotti identificati come segue: primo lotto rappresentante bene al NCEU del Comune di Monsummano T. in foglio 32 mappale 153 subalterno 3; secondo lotto foglio 32 mappale 153 subalterno 4.

Cio' è comunque superata dalla riapertura del termine della presentazione di sanatoria avvenuta con gli atti sopraccitati anche se mancante della certificazione dell'agibilità.

"Ai sensi dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 numero 47 si precisa che entrambi gli immobili sono stati edificati in assenza di concessione edilizia. Al Comune di Monsummano Terme è stata presentata istanza di condono edilizio in data 30 dicembre 1986 protocollo 17028 pratica numero 2564 al nome di **** Omissis ****, opere dichiarate ultimate nell'anno 1982. In data 16 giugno 1993 protocollo 8999 il signor **** Omissis **** integra la domanda di condono presentata nell'anno 1986. La domanda di condono è relativa sia agli edifici di civile abitazione e sia all'officina di proprietà **** Omissis ****. In data 22 marzo 1996 l'ispettore direttivo geometra **** Omissis **** eseguiva il sopralluogo alla proprietà del **** Omissis **** e riscontrava la costruzione in totale assenza di concessione delle seguenti opere: fabbricato abusivamente costruito (ma oggetto di istanza di condono), parte ad uso civile abitazione con superficie di metri quadrati 247,94 e volume di metri cubi 714,12 in parte destinata ad officina meccanica, con superficie di metri quadrati 215,30 e volume di metri cubi 956,28, servizio igienico di superficie di metri quadrati 13,33 e volume di metri cubi 30, abusivamente costruito e non oggetto di istanza di condono. Dal ri scontro fra lo stato del marzo 1996 e gli elaborati grafici allegati alla pratica di condono emergeva che l'abitazione aveva avuto un ampliamento sul lato posteriore di metri quadrati 20,93 corrispondenti a metri cubi 28,57 e che l'officina era stata completamente demolita e ricostruita di dimensioni maggiori e che era stato costruito ex novo il sopraccitato servizio igienico. Relativamente all'ampliamento dell'abitazione, alla demolizione e ricostruzione dell'officina e alla realizzazione dei servizi igienici non era stata avanzata alcuna istanza di condono edilizio ai sensi della legge 724 anno 1994. In data 29 maggio 1996 veniva notificata al signor **** Omissis **** l'ingiunzione numero 143 di demolizione entro 90 giorni del fabbricato di civile abitazione, del fabbricato adibito ad officina meccanica e del fabbricato destinato a servizio igienico e di ripristinare lo stato dei luoghi. In data 27 febbraio 1997 il Comune di Monsummano Terme inviava al signor **** Omissis **** una comunicazione che essendo ormai decorsi 90 giorni dalla notifica e non essendo ancora stato provveduto alla demolizione, nè essendo stata richiesta la sanatoria ai sensi dell'articolo 13 della legge 47/85, nè essendo pervenuta alcuna sospensiva dal parte del TAR del provvedimento impugnato, i funzionari dell'Ufficio Urbanistica e della Polizia Municipale avrebbero eseguito un sopralluogo in data 5 marzo 1997 per verificare l'ottemperanza dell'ingiunzione numero 143 e redigere il relativo verbale. In data 4 novembre 1998 il Comune di Monsummano Terme comunicava al signor

**** Omissis **** che erano state avviate le procedure per il diniego parziale della istanza di sanatoria presentata in data 30 dicembre 1986 a protocollo 17028. In data 26 gennaio 1999 al protocollo numero 1957 il Comune di Monsummano Terme emanava il diniego di sanatoria parziale (articolo 35 comma 10 legge 47/85) per i locali destinati a officina e deposito di proprietà **** Omissis **** di qua ad istanza di sanatoria. In data 30

marzo 1999 protocollo 8901 il signor **** Omissis **** presentava ricorso al TAR contro il diniego parziale dell'istanza in sanatoria. Per i fabbricati di civile abitazione, oggetto di traferimento è possibile riaprire i termini della sanatoria in quanto ad oggi non sussiste più l'ampliamento sul retro che fu riscontrato nel marzo 1996 (situazione verificata dal CTU **** Omissis **** nel sopralluogo del 3 settembre 2002). Per il completamento della pratica manca solo il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione così stimati dal Comune di Monsummano Terme: per il bene lotto 1 E.5870,93 mentre per il bene lotto 2 E.4379,18. Inoltre deve essere versata l'integrazione dell'oblazione a suo tempo non corrisposta integralmente dal signor **** Omissis ****, comprensiva degli interessi maturati, pari per il primo lotto a E.1694,67 per il secondo lotto E.1620,19 salvo ulteriori aggiornamenti. Non sussistono certificati di abitabilità che dovranno essere richiesti dopo il rilascio della concessione a sanatoria”.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

La planimetria catastale, ultima in atti, risulta conforme allo stato dei luoghi.

Precisando che solo a livello urbanistico:

- la mazzetta in muratura, posta tra il primo locale e la cucina (parete a sinistra in prossimità della porta di accesso al disimpegno), sia stata erroneamente colorata in giallo indicando detta mazzetta come demolita nella sola pianta comunale ma si rileva in sezione BB dello stesso progetto, nello stato dei luoghi ed in planimetri catastale. Ritengo pertanto che cio' sia da considerarsi come errore grafico di poca rilevanza e non pregiudica la commerciabilità del bene.

La delimitazione del resede antistante composta da muretto e ringhiera dove vi è ubicata anche una tettoia con struttura in legno e copertura con onduline in lamiera, non è autorizzata per cui da demolire.

Si presume un costo per il ripristino di E.1.000,00 da togliere dalla valutazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Rubattorno n. 427 - loc. Bizzarrino, piano T

abitazione terra tetto, di un solo piano fuori terra, adibita a civile abitazione, in aderenza su due lati (nord e sud) ad altri immobili di proprietà di terzi ed i lati est ed ovest prospiciente corti antistante e retrostante, per le quali non vanta diritti di proprietà esclusiva. L'unità immobiliare non ha terreno di proprietà annesso ma solo il diritto di passo pedonale e carrabile. L'alloggio si compone di: ingresso-soggiorno-angolo cottura (unico locale), disimpegno, camera matrimoniale e bagno oltre ripostiglio con accesso dall'esterno fronte complesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 153, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 54.600,00

La valutazione sopra redatta è stata eseguita considerando i fattori comparativi per immobili simili presenti in zona, per confronto di indagini di mercato, avendo tenuto conto dell'ubicazione, dell'esposizione, della manutenzione, della conservazione, della consistenza, del livello di piano, degli ampi spazi esterni e di tutto quello e quanto può influire il valore e la sua commerciabilità applicando detta percentuale in virtù anche della detrazione spesa di regolarizzazione catastale/urbanistica.

E precisamente:

° del sito Agenzia delle Entrate - Geopoi con il quale, inserendo l'indirizzo, abbiamo quotazione OMI del preciso edificio oggetto di valutazione (ogni passaggio per arrivare al valore è dettagliato nell'allegato alla perizia); la quotazione oscilla tra E.1100 a E.1300 al mq. per immobili di tipologia economica (All. "Q") mentre l'oscillazione dei prezzi varia da E.1100 a E.1600 (All. "R")

° ricerca di mercato di immobili simili (per zona, contesti condominiali, verifica dalle foto annunci presenti in rete per rifiniture analoghe) al momento presenti sul mercato, con quotazioni variabili tra E.500 a E.1000 al mq. per il mercato dell'usato.

° ricerca per atti effettivamente rogati:

- Atto not. Paola Calosi del 30.07.2015 rep.14552 fascicolo 3779 avente per oggetto la compravendita porzione del fabbricato in Monsummano Terme (PT), Frazione Cintolese, Via Francesca Uggia n.c. 437, precisamente il quartiere a tipologia abitativa al piano terreno di mq. 170 per il prezzo di E.129.600,00 pari a E.760,00 al mq.;

- Atto not. Marco Regni del 23.10.2019 rep.226.164 raccolta 56.351 avente per oggetto la compravendita di appartamento in Monsummano Terme, frazione Cintolese, Via Chiesina Ponziani per il prezzo di E. 120.000,00 pari a E.775,00 al mq. su calcolo di superficie convenzionale di mq.155;

- Atto preliminare di compravendita rogato dal not. Alberto Carapelle del 07.12.2020 rep.29.556 raccolta 17.442 registrato a Pescia il 04/12/2020 al n. 2984 Serie 1T e trascritto a Pescia il 07/12/2020 ai n.ri 5363/3581 avente per oggetto la compravendita di abitazione al piano terra del fabbricato a Monsummano Terme (frazione Cintolese) in Via Francesca 87 per il prezzo di E. 152.000,00



pari a E. 1600,00 al mq. su calcolo di superficie convenzionale di mq.93;

- Atto di compravendita rogato dal not. Alberto Carapelle del 30.05.2019 rep. 29.014 raccolta 17.042 registrato a Pescia il 5/6/2019 al n. 1739 Serie 1T e trascritto a Pescia il 5/6/2019 ai n.ri 2749/1910 in Monsummano Terme (frazione Cintolese) in Via Francesca avente per oggetto appartamento per il prezzo di E. 130.000,00 pari a E.1450,00 al mq. su calcolo di superficie convenzionale.

Il criterio adottato nel procedimento estimativo è quello sintetico-comparativo, attribuendo all'unità immobiliari da stimare un valore congruo in rapporto ai prezzi medi di mercato praticati per altre u.i. comparabili. Si è determinato il valore di mercato ossia il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora il detto bene sia posto in libero mercato di compravendita. Pertanto dopo specifiche analisi, parametri di mercato, parametri qualitativi, motivazioni e calcoli confermo che il valore riportato in perizia, pari a E.700,00 al metro quadrato, è un valore corretto e giustificato per le caratteristiche dell'immobile da valutare con gli immobili di confronto considerando che lo stesso è in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

° Al totale si sottrae la somma di E.1000,00 quantificata come costo di ripristino della corte usata come esclusiva

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Monsummano Terme (PT) - Via Rubattorno n. 427 - loc. Bizzarrino, piano T	78,00 mq	700,00 €/mq	€ 54.600,00	100,00%	€ 54.600,00
				Valore di stima:	€ 54.600,00

Valore di stima: € 54.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino corte	1000,00	€

Valore finale di stima: € 53.600,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva e particolarità da segnalare



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 03/04/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Petri Cheti

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato A - accettazione incarico e doc.identità (Aggiornamento al 15/12/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato B - certificato anagrafico contestuale ##**** Omissis **** ## (Aggiornamento al 16/12/2021)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato C - certificati anagrafici contestuali degli occupanti ##**** Omissis **** ## occupanti l'immobile (Aggiornamento al 07/03/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato D - verbale di inizio operazioni peritali (Aggiornamento al 12/01/2022)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Allegato E - lettura titolo di provenienza presso la Conservatoria dei RR. II di Pescia (Aggiornamento al 18/01/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato F - visura storica NCEU f.32 MAP.153 SUB.3 (Aggiornamento al 07/01/2022)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato F1 - plan.catastale NCEU f.32 MAP.153 SUB.3 (Aggiornamento al 07/01/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato G - visura immobile confinante lati nord-est-ovest map.153 sub.4 (Aggiornamento al 06/03/2022)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato G1 - plan catastale map.153 sub.4 (Aggiornamento al 06/03/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato H - visura immobile confinante lati sud-est-ovest map.153 sub.5 (Aggiornamento al 06/03/2022)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato H1 - plan catastale map.153 sub.5 (Aggiornamento al 06/03/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato I - elenco immobili NCEU foglio 32 map.153 (Aggiornamento al 06/03/2022)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Allegato J - elaborato planimetrico e elenco subalterni D167anno1998 del 28011998 (Aggiornamento al 07/01/2022)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Allegato J1 - elaborato planimetrico e elenco subalterni PT0114787 2008 del 14072008 (Aggiornamento al 07/01/2022)



- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Allegato K - estratto mappa (Aggiornamento al 07/01/2022)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato L - plan.catastale storica prot.D 168 del 28.01.1998 NCEU f.32 MAP.153 SUB.3 (Aggiornamento al 02/04/2022)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato L1 - plan.catastale storica prot.PT00114787 del 14072008 NCEU f.32 MAP.153 SUB.3 (Aggiornamento al 02/04/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato M - visure ventennali eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescaia (Aggiornamento al 17/01/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato N - normativa urbanistica (Aggiornamento al 20/03/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato O - PDC 62-2020 CONDONO (Aggiornamento al 14/02/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato O1 - PDC 63-2020 CONDONO (Aggiornamento al 14/02/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato O2 - SCIA n. 99 anno 2020 riguarda unità sub.4 (Aggiornamento al 14/02/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato P - accertamento stato occupazionale Agenzia Entrate (Aggiornamento al 17/01/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato Q - quotazioni Geopoi Omi Agenzia Entrate (Aggiornamento al 21/03/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato R - ricerca di mercato (Aggiornamento al 21/03/2022)
- ✓ N° 32 Foto - Allegato S - tavola fotografica (Aggiornamento al 12/01/2022)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Allegato T - ortofoto (Aggiornamento al 06/03/2022)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Rubattorno n. 427 - loc. Bizzarrino, piano T
abitazione terra tetto, di un solo piano fuori terra, adibita a civile abitazione, in aderenza su due lati (nord e sud) ad altri immobili di proprietà di terzi ed i lati est ed ovest prospiciente corti antistante e retrostante, per le quali non vanta diritti di proprietà esclusiva. L'unità immobiliare non ha terreno di proprietà annesso ma solo il diritto di passo pedonale e carrabile. L'alloggio si compone di: ingresso-soggiorno-angolo cottura (unico locale), disimpegno, camera matrimoniale e bagno oltre ripostiglio con accesso dall'esterno fronte complesso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 153, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Regolamento Urbanistico del Comune di Monsummano Terme qualifica il contesto di cui fa parte la porzione oggetto di esecuzione in: zona D5 -- zone discariche e centri di rottamazione, zone regolamentata dagli articoli 64 e 65 oltre art.88

Prezzo base d'asta: € 53.600,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 132/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.600,00


ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - Via Rubattorno n. 427 - loc. Bizzarrino, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 153, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	78,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Non si riscontrano altre particolari criticità nell'uso, manutenzione e conservazione da parte dell'occupante che nonostante la tipologia, molto modesta, lo mantiene in maniera adeguata. Quanto sopra come da rilievo fotografico allegato "S"		
Descrizione:	abitazione terra tetto, di un solo piano fuori terra, adibita a civile abitazione, in aderenza su due lati (nord e sud) ad altri immobili di proprietà di terzi ed i lati est ed ovest prospiciente corti antistante e retrostante, per le quali non vanta diritti di proprietà esclusiva. L'unità immobiliare non ha terreno di proprietà annesso ma solo il diritto di passo pedonale e carrabile. L'alloggio si compone di: ingresso- soggiorno-angolo cottura (unico locale), disimpegno, camera matrimoniale e bagno oltre ripostiglio con accesso dall'esterno fronte complesso.		
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


ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 30/07/2007

Reg. gen. 5488 - Reg. part. 1692

Quota: 1/1

Importo: € 140.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 70.000,00

Percentuale interessi: 5,688 %

Rogante: not.Simone Calcinai

Data: 10/07/2007

N° repertorio: 949

N° raccolta: 850

Note: durata anni 30



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 13/09/2021

Reg. gen. 4892 - Reg. part. 3312

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

