



TRIBUNALE di PISTOIA
Esecuzioni Immobiliari
INTEGRAZIONI ALLA PERIZIA DEPOSITATA



Procedimento n. 176/2023 R.G.

Giudice Dott.ssa Nicoletta Maria Caterina Curci

Ill.mo Giudice del Tribunale di Pistoia,
 il sottoscritto C.T.U. Ing. Giuseppe Salamone, con studio in Larciano (PT) Via Matteotti n. 1050/h,
 iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Pistoia al n. 603, a seguito della richiesta di chiarimenti
 risalente al giorno dell'udienza del 27/06/2024, integra la relazione di perizia, depositata in data
 28/05/2024, con le seguenti informazioni.

Il giorno del sopralluogo il sottoscritto ha potuto constatare che l'appartamento risultava
 completamente arredato ma non era presente alcun oggetto che potesse far pensare a una
 permanenza di persone: non erano visibili degli abiti, i letti erano privi di lenzuola e il bagno era
 privo di asciugamani o accappatoi, non erano inoltre presenti oggetti personali e cibarie.

Una volta stabilita la data del primo sopralluogo al 6 febbraio 2024, congiunto al custode
 giudiziario, il sottoscritto ha provveduto a inviare la raccomandata agli esecutati. La raccomandata
 è tornata indietro con destinatario sconosciuto. Recandosi sul posto, il sottoscritto si è accorto
 che l'indirizzo riportato nei documenti ufficiali non era corretto, così ha provveduto ad affiggere la
 lettera al portone condominiale e a imbucarla nella cassetta delle lettere degli esecutati.
 Contestualmente ha contattato l'amministratore di condominio, il quale ha fornito il numero di
 telefono dell'esecutata che ha comunicato che si è trasferita in Croazia e che conferma che
 all'interno dell'appartamento non abita alcuna persona e che nessuno in zona ha le chiavi, per cui
 di poter procedere con l'accesso forzoso.

Dopo il primo tentativo di accesso, il 13 febbraio 2024, il sottoscritto ha ricevuto la risposta
 dall'Agenzia delle entrate sull'esistenza di un contratto di locazione e ha quindi ristabilito con il
 Custode Giudiziario una ulteriore data per il sopralluogo, fissandola al giorno 13 marzo 2024 alle
 ore 11.00. Ha quindi proceduto all'invio delle raccomandate agli indirizzi degli inquilini riportati
 nel contratto. Alleghiamo la copia delle raccomandate inviate. La Sig.ra [REDACTED] è risultata
 irreperibile e per il Sig. [REDACTED] la raccomandata è stata restituita per incompiuta
 giacenza.



GIUSEPPE SALAMONE
INGEGNERE

www.giuseppesalamone.it

Via G. Matteotti, 1050/H - 51036 Larciano - PISTOIA

P.I. 01348590479 - Tel. - FAX 0573 83 77 64 - e-mail g.salamone@studiosalamone.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





In allegato tutta la documentazione relativa alle raccomandate inviate e la documentazione fotografica relativa all'affissione e all'imbicatura della lettera.

Per quantificare il più probabile valore di mercato, il sottoscritto ha tenuto conto dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) del secondo semestre dell'anno 2023, dove il valore delle abitazioni civili minimo è di 1.000,00 €/mq e il massimo di 1.300 €/mq, con una media di 1.150,00 €/mq, dei valori di "Borsino Immobiliare" con riferimento a Maggio 2024, dove il valore delle abitazioni in stabili di fascia media minimo è di 889,00 €/mq, medio è di 1.022,00 €/mq e massimo è di 1.154,00 €/mq, come documentato in relazione.

Non essendoci un mercato attivo nella zona di appartamenti simili, il sottoscritto ha proceduto a identificare un valore medio degli appartamenti messi in vendita in rete.

Il sottoscritto ha quindi preso in considerazione tre appartamenti simili, di cui allega l'annuncio, ha proceduto alla rivalutazione della superficie commerciale, poiché sono tutti muniti di garage e ha considerato il prezzo di vendita più basso.

Di seguito il sottoscritto riporta la tabella di calcolo:

<u>1 Via Aladino Sabatini a Massa e Cozzile</u>		<u>prezzo annuncio</u>		<u>125.000,00 €</u>	
		coeff.	mq rivautati		
Prezzo presunto di vendita	122.000,00 €				
mq abitazione	80	1	80		
mq garage	20	0,5	10	PREZZO al €/mq	
			<u>90</u>		1.355,56 €
<u>2 Quadrilocale a Massa e Cozzile</u>		<u>prezzo annuncio</u>		<u>155.000,00 €</u>	
		coeff.	mq rivautati		
Prezzo presunto di vendita	151.000,00 €				
mq abitazione	85	1	85		
mq garage	25	0,5	12,5	PREZZO al €/mq	
			<u>97,5</u>		1.548,72 €
<u>3 Quadrilocale a Massa e Cozzile</u>		<u>prezzo annuncio</u>		<u>119.000,00 €</u>	
		coeff.	mq rivautati		
Prezzo presunto di vendita	115.000,00 €				
mq abitazione	80	1	80		
mq garage	20	0,5	10	PREZZO al €/mq	
			<u>90</u>		1.277,78 €
MEDIA DEI VALORI AL MQ					1.394,02 €



GIUSEPPE SALAMONE
INGEGNERE

www.giuseppesalamone.it

Via G. Matteotti, 1050/H - 51036 Larciano - PISTOIA

P.I. 01348590479 - Tel. - FAX 0573 83 77 64 - e-mail g.salamone@studiosalamone.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Il valore arrotondato degli appartamenti sopra citati messi in vendita online è pari a 1.390,00€/mq.

Considerando lo stato di manutenzione e la posizione dell'intero immobile condominiale, il sottoscritto ha ritenuto opportuno prendere in considerazione i seguenti valori:
O.M.I. 1.300,00 €/mq; borsino immobiliare 1.154,00 €/mq; appartamenti messi in vendita online di 1.390,00€/mq.

La media ottenuta è pari a 1.281,00€/mq, arrotondato **a 1.300,00 €/mq.**

Si allega:

- Allegato 1 - Ricevuta raccomandata esecutata
- Allegato 2 - Ricevuta raccomandata inquilini
- Allegato 3 - Foto sopralluogo del sottoscritto
- Allegato 4 - Annuncio vendita appartamento 1
- Allegato 5 - Annuncio vendita appartamento 2
- Allegato 6 - Annuncio vendita appartamento 3

Larciano, 04.07.2024



Il C.T.U.

Ing. Giuseppe Salamone



GIUSEPPE SALAMONE
INGEGNERE

www.giuseppesalamone.it

Via G. Matteotti, 1050/H - 51036 Larciano - PISTOIA

P.I. 01348590479 - Tel. - FAX 0573 837764 - e-mail g.salamone@studiosalamone.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

