

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Caggiano Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 34/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *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.....	5
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.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare.....	12

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

In data 28/04/2023, il sottoscritto Arch. Caggiano Paolo, con studio in Via Guicciardini, 4a - 51100 - Pistoia (PT), email paolo.caggiano@gmail.com, PEC paolo.caggiano@archiworldpec.it, Tel. 0573 364663, Fax 0573 079456, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Le operazioni peritali hanno avuto luogo mediante:

- sopralluoghi e misurazioni presso l'immobile in data 19 giugno 2023;
- indagini presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Monsummano Terme in data 01 giugno 2023;
- indagini, colloqui e verifiche documentali presso gli archivi del Comune di Monsummano Terme in data 2 e 16 giugno 2023;
- indagini e verifiche documentali presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Pistoia, servizi catastali, in data 12 maggio e 29 luglio 2023;
- indagini e verifiche documentali presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Pistoia, servizi di pubblicità immobiliare, in data 2 e 16 giugno 2023.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via di San Bartolomeo 14/5 (Coord. Geografiche: 43.85815918720214, 10.844830169162071)

DESCRIZIONE

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione è un blocco condominiale libero su tre lati, a pianta regolare, servito da un unico vano scale e posto nel centro abitato della località di Montevettolini, nel Comune di Monsummano Terme (PT). Il fabbricato si sviluppa per due piani fuori terra oltre ad uno seminterrato ed è costituito da quattro unità immobiliari ad uso abitativo, oltre accessori. L'appartamento di civile abitazione oggetto della presente perizia è posto al piano primo del fabbricato e vi si accede dalla via San Bartolomeo al civico 14, attraversando un ingresso a comune che immette in una ripida scala ad una sola rampa, dalla quale si raggiunge un pianerottolo. L'unità è quella a cui si accede dalla porta a destra del pianerottolo ed è composta internamente da quattro vani, oltre piccolo wc e cucina. Quale ulteriore dotazione esclusiva dell'appartamento, sono compresi un piccolo resede esclusivo prospiciente via della Gita ed un locale ad uso cantina posto al piano sotto strada, accessibile dall'esterno.

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 Monsummano Terme (PT) - via di San Bartolomeo 14/5.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

L'appartamento confina con: **** Omissis ****, via San Bartolomeo, salvo se altri e/o diversi e/o più precisi confini. La cantina confina con: parti comuni su più lati e **** Omissis **** a ovest; il resede confina con: **** Omissis **** a nord, via pubblica ad ovest, **** Omissis **** a sud, **** Omissis **** ad est.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,70 mq	121,88 mq	1	121,88 mq	3,00 m	primo
Cantina	17,00 mq	26,40 mq	0,20	5,28 mq	2,00 m	seminterrato
Terreno agricolo	89,28 mq	89,28 mq	0,18	16,07 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				143,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				143,23 mq		

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/03/1982 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 18, Part. 133, Sub. 3 Categoria A5 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale , mq Rendita € 0,12 Graffato 131
Dal 01/01/1992 al 24/08/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 18, Part. 133, Sub. 3 Categoria A5 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale ,



		mq Rendita € 92,96 Graffato 131
Dal 24/08/1998 al 07/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 18, Part. 133, Sub. 3 Categoria A5 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale , mq Rendita € 92,96 Graffato 131
Dal 07/02/2011 al 16/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 133, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 266,49 Graffato 131
Dal 16/08/2011 al 28/09/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 133, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 266,69 Graffato 131
Dal 29/09/2017 al 12/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 133, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 244,28 Graffato 131

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si è riscontrata la mancata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
DATI CATASTALI
Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	18	133	5		A4	2	5,5	134 mq	244,28 €		131

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria dell'appartamento diverge dallo stato dei luoghi poiché nel ripostiglio non è rappresentata una parete divisoria in legno; manca inoltre la rappresentazione di alcuni gradini e rampe.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PRECISAZIONI

E' stato chiesto il certificato di residenza dell'esecutato, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Monsummano Terme, dal quale risulta che lo stesso è residente nell'appartamento insieme a **** Omissis **** e **** Omissis ****, come risulta da attestazione del 01.06.2023.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PATTI

L'immobile è completamente arredato e dalla presenza di suppellettili si presume sia abitato. Il giorno del sopralluogo erano presenti nell'abitazione l'esecutato e due suoi familiari. Da ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia, Ufficio territoriale di Pesca, non risultano essere registrati atti di locazione o comodato per il mappale 133 sub 5 graffato al mappale 131, in oggetto. Detta ispezione è stata certificata dall'Agenzia il 16.06.2023 e pertanto si allega copia della stessa.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in mediocre stato di conservazione generale. Da quanto ha riferito l'esecutato la copertura è stata completamente rinnovata nel 1984; non è stato possibile reperire alcuna certificazione di conformità o di rispondenza degli impianti. Risulta aggiunta una tramezzatura interna in un vano ed in merito alla legittimità si rimanda al paragrafo sulla REGOLARITA' EDILIZIA.

Per ulteriori dettagli si vedano anche schede di analisi e valutazione n.1, 2 e 3 allegate.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale e presenta quindi parti comuni con altre unità immobiliari, non chiaramente individuabili dal punto di vista grafico e/o descrittivo, poiché non è disponibile un regolamento di condominio e neppure un elaborato planimetrico catastale dell'edificio. Dalla lettura degli atti di provenienza, dei documenti catastali e per quanto si ricava dallo stato dei luoghi, si può quindi solo affermare che risultano condominiali tutte quelle parti e dotazioni che lo sono per legge o per destinazione; a maggior chiarimento si precisa che nella compravendita del 1982 si indicava che (...) *unico vano adibito a legnaia al piano seminterrato, cui si accede da corridoio a comune con il confinante **** Omissis **** (...)*, indicazione confermata anche nel contratto di mutuo fondiario del 2016 che riporta: (...) *piccolo resede esclusivo e locale ad uso cantina al piano sotto strada accessibile da corridoio a comune (...)*. Nel contratto di mutuo fondiario del 2018 è indicato invece che (...) *costituiscono pertinenza di quanto in oggetto un resede esclusivo e un vano ad uso cantina posto al piano sotto strada al quale si accede dall'esterno (...)*.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti dell'edificio sono in muratura, le tramezzature interne e di tamponamento in laterizio, i solai in latero cemento e le facciate sono intonacate. La scala interna condominiale di accesso è in pietra naturale. L'altezza interna all'appartamento è variabile, da una minima di 211 cm in alcuni vani non soffittati ad una massima di circa 330 cm. Le pavimentazioni interne sono tutte in cotto salvo quelle del bagno in ceramica, così come i rivestimenti. Infissi interni e serramenti esterni sono in legno e le persiane parte in legno e parte in alluminio. I soffitti sono in parte intonacati ed in parte in legno, in mediocre stato di conservazione ed in più parti ci sono segni evidenti di infiltrazioni e macchie di muffa. Le pareti interne sono costituite parte da laterizi forati e parte in legno. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, costituito da una stufa a pellet posta nel locale ingresso/soggiorno. L'impianto elettrico è composto da tubazioni corrugate flessibili in PVC posate in parte sotto intonaco e/o pavimento ed in parte esterne fissate sopra l'intonaco; l'impianto è dotato di interruttore differenziale magnetotermico. L'appartamento è provvisto anche di n. 2 scaldabagni elettrici uno in cucina ed uno nel bagno, inoltre in prossimità della porta di ingresso è presente un vecchio apparecchio split, pompa di calore, per il condizionamento estivo.

L'immobile è provvisto anche di una cantina esclusiva al piano seminterrato, delimitata da una muratura mista in pietrame e laterizio. Si vedano anche le schede di analisi 1, 2 e 3 allegate per maggiori dettagli sulle caratteristiche tecniche. Il resede ad ovest, non collegato direttamente con l'abitazione e raggiungibile attraverso gli spazi comuni, è delimitato da una precaria recinzione in pali e rete metallici.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta occupato dall'esecutato ed i suoli familiari, tutti presenti al momento dell'accesso, effettuato il 19.06.2023. Riguardo allo stato di possesso si precisa che l'immobile è residenza dell'attuale proprietario e dei suoi familiari, come risulta dalla comunicazione del settore servizi demografici del Comune di Monsummano Terme del 01.06.2023.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/1982 al 24/08/1998	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Elio di Gloria	20/03/1982	23875	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	15/04/1982		971
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 24/08/1998 al 16/08/2011	**** Omissis ****	dichiarazione di successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Pescia	30/09/1999				2877
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
pescia	23/02/1999			77	138
Dal 16/08/2011 al 08/08/2023	**** Omissis ****			consolidamento diritto di abitazione	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bettaccini	16/08/2011		
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate _Ufficio provinciale Territorio - servizi catastali	08/07/2016		

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.

Si precisa che la successione di **** Omissis **** sopra indicata è stata devoluta, in virtù di testamento olografo pubblicato con verbale ricevuto dal notaio **** Omissis **** in data 22.01.1999 rep. 61562, trascritto a Pescia il 18.02.1999 al n. 486 R.P.; l'accettazione dell'eredità è avvenuta con atto del notaio **** Omissis **** del 14.07.2016 rep. 512/392, trascritto a Pescia il 18.07.2016 al n. 2000 di R.P..

A seguito del decesso di **** Omissis ****, avvenuto il 16.08.2011, si è consolidato il diritto di abitazione.

Si precisa infine che l'immobile oggetto del pignoramento, precedentemente risultava identificato al foglio 18, mappale 131graffato al mappale 133 sub. 3 (variazione del 28.09.2017, frazionamento per trasferimento di diritti n. 22168. 1/2017).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 08/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 18/07/2016
Reg. gen. 2918 - Reg. part. 552
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00
Rogante: Federico Venturini
Data: 14/07/2016
N° repertorio: 512
N° raccolta: 392
Note: Grava sugli immobili in Monsummano Terme, rappresentati al C.F. in foglio 18 mappali uniti 131 e 133 sub 3
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a pescia il 02/01/2019
Reg. gen. 4 - Reg. part. 1

Quota: 1/1

Importo: € 74.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 37.000,00

Rogante: Yari Pancrazi

Data: 21/12/2018

N° repertorio: 2922

N° raccolta: 2308

Note: Grava sugli immobili in Monsummano Terme, rappresentati al C.F. in foglio 18 mappali uniti 131 e 133 sub 5



Trascrizioni

- **Verbale pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 14/03/2023

Reg. gen. 1386 - Reg. part. 956

Quota: 1/1

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sugli immobili in Monsummano Terme, rappresentati al C.F. in foglio 18 mappali uniti 131 e 133 sub 5

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Regolamento Urbanistico di Monsummano Terme l'immobile è compreso in zona classificata come "A1.2 - Centro storico di Montevettolini", (art. 52 delle NTA), Edificio classe 2 - V.A.A. (art.40 delle NTA).

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 non risulta agibile.

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

- Autorizzazione n. 2/1984 per rifacimento del tetto, rilasciata a ****Omissis****, l'11.01.1984;

- Attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 L.R. 65/2014 e s.m.i., n.55 del 31.08.2017 (P.E. 22-2017) per correzione elaborati grafici relativi alla autorizzazione n.2/1984 rilasciata a ****Omissis****.

Non risulta presente l'agibilità dell'appartamento.

Durante il sopralluogo, di tipo ricognitivo-speditivo, si sono accertate alcune difformità, emerse dalla lettura dei grafici dei titoli edilizi sopra riportati e riscontrabili dal confronto con lo stato di fatto, ovvero:

- aggiunta di una tramezzatura in legno nel locale ripostiglio;

- non risultano rappresentati graficamente i gradini nel corridoio di fronte al bagno da entrambe le parti;

- non risultano rappresentata la rampa di accesso al locale cucina ed altre piccole difformità grafiche relative allo spessore di una muratura.

In riferimento alla aggiunta di una tramezzatura in legno, se ne deve prevedere la demolizione ed il ripristino delle originarie condizioni. Il costo di questi lavori è indicativamente di euro 1.000,00.

Per le altre difformità è necessario ricorrere ad una procedura di regolarizzazione e correzione degli errori grafici con "Deposito della rappresentazione dello stato legittimo". È infatti dimostrabile che le carenze grafiche

sopra rilevate sono solamente errori materiali di rappresentazione, poiché nel precedente edilizio del 1984 scalini e rampa erano stati correttamente rappresentati nei grafici.

Le variazioni rilevate rientrano pertanto nei disposti dell'articolo 198 (tolleranze costruttive) commi 2 e 3 della Legge Regionale Toscana n. 65 del 2014 che recita: "2) Fermo restando quanto disposto al comma 1, non sono da considerarsi violazioni edilizie rispetto a quanto previsto nel titolo abilitativo gli errori materiali di rappresentazione contenuti nel progetto edilizio e gli errori materiali di progetto eventualmente corretti in cantiere. 3) Fuori dai casi di cui ai commi 1 e 2, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del Codice, costituiscono tolleranze di costruzione le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite nel corso dei lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile".

La regolarizzazione comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da 516,00 euro ed un costo professionale indicativo di € 2.000,00.

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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 è stato possibile reperire alcuna certificazione energetica dell'immobile, probabilmente mai effettuata. In ogni caso, conformemente a quanto richiesto nell'incarico del Tribunale di Pistoia, a parere del sottoscritto la Classe Energetica dell'appartamento è la "G", con un Indice di Prestazione Energetica Globale di 192,93 kWh/mq anno. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza della presenza di vincoli od oneri condominiali, non essendo costituito un vero e proprio condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via di San Bartolomeo 14/5.

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione è un blocco condominiale libero su tre lati, a pianta regolare, servito da un unico vano scale e posto nel centro abitato della località di Montevettolini, nel Comune di Monsummano Terme (PT). Il fabbricato si sviluppa per due piani fuori terra oltre ad uno seminterrato ed è costituito da quattro unità immobiliari ad uso abitativo, oltre accessori. L'appartamento di civile abitazione oggetto della presente perizia è posto al piano primo del fabbricato e vi si accede dalla via San Bartolomeo al civico 14, attraversando un ingresso a comune che immette in una ripida scala ad una sola rampa, dalla quale si raggiunge un pianerottolo. L'unità è quella a cui si accede dalla porta a destra del pianerottolo ed è composta internamente da quattro vani, oltre piccolo wc e cucina. Quale ulteriore dotazione esclusiva dell'appartamento, sono compresi un piccolo resede esclusivo prospiciente via della Gita ed un locale ad uso cantina posto al piano sotto strada, accessibile dall'esterno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 131, Categoria A4, graffato al 133 sub 5

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

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Una analisi dettagliata, analitica, è riportata nelle schede allegate alla presente e alle quali si rimanda (schede 1, 2 ed in particolare 3). Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima, considerati liberi da ogni gravame ed a prescindere dalle formalità negative e i debiti condominiali riscontrati e liberamente commerciabile. Il valore di base assunto tiene conto dell'incidenza degli accessori e di quant'altro.

Viene di seguito fornita la valutazione dello stato di fatto dell'immobile. La stima effettuata dal sottoscritto utilizzando il metodo di comparazione diretta su immobili simili, tiene conto dei prezzi medi di mercato oggettivamente riscontrati, sia per indagini effettuate in loco, che per conoscenza diretta ed i prezzi assunti sono stati oggetto di adeguamento all'effettiva situazione dell'immobile, in particolare i reali elementi caratterizzanti, lo stato di conservazione e manutenzione; questi elementi oggettivi caratterizzanti l'immobile sono riscontrati nelle schede di rilievo 1, 2 e 3 sopra citate.

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

Le valutazioni emerse dall'applicativo reso disponibile sul web dal *borsino immobiliare* (<https://www.borsinoimmobiliare.it>) per l'immobile oggetto della presente esecuzione sono state le seguenti: - Valore minimo: 120.333,00 Euro (pari a 840,14 Euro/mq) - (valore minimo di zona 1.122,00 Euro/mq); - Valore medio: 122.995,00 Euro (pari a **858,72** Euro/mq) - (valore medio di zona 1.147,00 Euro/mq); - Valore massimo: 125,657,00 Euro (pari a 877,31 Euro/mq) - (valore massimo di zona 1.172,00 Euro/mq).

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

- Casa indipendente in vendita in piazza Malacoda, Montevettolini, Monsummano Terme 151,00 mq, *Ampio terratetto in vendita a Montevettolini nel Comune di Monsummano Terme. L'immobile è in buono stato conservativo anche se necessita di ammodernamento. Si compone, al piano terra di cucina abitabile, sala da pranzo e salotto oltre ad un locale di sgombero e una corte interna esclusiva. A metà scale si trova il bagno e al primo piano troviamo tre stanze di cui due camere e una stanza armadio che può diventare la terza camera, € 60.000,00 - €/mq **397,00** (Sgherri immobiliare);*

- Montevettolini, 94,00 mq, *appartamento da ristrutturare di mq. 64 ubicato al piano terra rialzato, con ingresso indipendente, così composto: ingresso/soggiorno/cucina, due camere, bagno, terrazzo, resede/ giardino esclusivo di mq. 40, cantina di mq. 25 e garage di mq. 40, Euro 69.000,00 - €/mq **734,04** (Agenzia Spadoni);*

- Montevettolini, 65 mq, *in zona tranquilla con vista panoramica, proponiamo in vendita trilocale posto in piano rialzato con ingresso indipendente da resede esclusivo di circa 40 mq posto in una quadrifamiliare. L'immobile si compone di: cucina, soggiorno, bagno, camera matrimoniale. Dispone anche di garage doppio di circa 35 mq e di grande cantina di 25 mq tutta in pietra. Riscaldamento a gasolio. Nessuna spesa condominiale. Posto auto scoperto esclusivo. Euro 68.000,00 per 85,00 mq commerciali - €/mq **800,00** (Casa ideale immobiliare);*

- Casa indipendente in vendita in via della Gita, 48 Montevettolini, Monsummano Terme - 117,00 mq, *Terratetto unifamiliare con cucina, bagno e impianto elettrico da ristrutturare. L'abitazione si sviluppa in due livelli al piano terra è composta da un'ampia cucina dotata di camino, un bagno, soggiorno ed una stanza in stile rustico. Al piano superiore sono presenti due camere e per concludere una soffitta. Spazio esterno è composto da un terrazzo ed il garage con un posto auto. Euro 85.000,00 - €/mq **726,00** (privato);*

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

- Abitazione di tipo popolare, terreno, via Pozzarello, Monsummano Terme, 100,00 mq - *Porzione di fabbricato di civile abitazione, costituita da un appartamento di 100 mq disposto al piano primo, composta da ingresso, cucina-pranzo, camera, cameretta, bagno, disimpegno, due terrazzi, corredato da scale esclusive e da piccolo ripostiglio al piano terra ricavato nel sottoscala, oltre a terreno agricolo ubicato nelle vicinanze* - prezzo base euro 50.000,00 - **€/mq 500,00** (Cod. 4254006);

- Appartamento, garage o autorimessa, Via Toiano n. 99 - Monsummano Terme (PT), 112,00 mq - *Appartamento posto al piano rialzato e composto da cinque vani oltre disimpegno, due bagni, terrazzo, scale esterne, piccolo vialetto di accesso alla via, entrambi esclusivi oltre a piccolo resede di terreno e garage/rimessa posta al piano seminterrato* - prezzo base euro 84.000,00 - **€/mq 750,00** (Cod. 4259574);

Si allegano alla presente alcuni estratti di pubblicità di agenzie immobiliari.

Dall'esame dei suddetti valori è emerso un prezzo unitario medio di Euro/mq **681,00**, notevolmente inferiore al valore più basso indicato da OMI e di poco inferiore al prezzo medio *del borsino immobiliare*.

Mi preme evidenziare che i prezzi di pubblicità delle agenzie immobiliari sono notoriamente superiore ai valori effettivi di vendita, poiché si tratta di prezzi di richiesta e quindi punto di partenza di trattative commerciali nel libero mercato, che normalmente approdano a prezzi inferiori a negoziazione conclusa, soprattutto di questi tempi in cui il mercato locale si presenta ancora asfittico, seppur con leggeri segnali di ripresa.

Ad ulteriore riprova il valore individuato dal sottoscritto è stato poi confrontato con il valore indicato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio "OMI" ed ulteriormente rielaborato e adeguato attraverso un algoritmo composto da coefficienti e parametri correttivi che tengono conto della categoria catastale, l'ubicazione, la classe demografica del Comune, il livello di piano, la vetustà e lo stato di conservazione (vedi scheda n. 3).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Monsummano Terme (PT) - via di San Bartolomeo 14/5	143,23 mq	681,00 €/mq	€ 97.539,63	100,00%	€ 97.539,63
				Valore di stima:	€ 97.539,63

Valore di stima del bene: Euro 97.539,63

Considerando poi l'ipotesi dei costi di regolarizzazione e di demolizione sopra indicati, si scorpora dal valore dell'immobile il costo stimato pertanto il valore di stima dell'immobile, al netto dei costi tecnici e delle sanzioni applicabili è Euro 97.539,63 - Euro 3.516,00 = Euro 94.023,63 ovvero **Euro 94.000,00** in conto tondo.

Da quanto sopra, lo scrivente Dott. Arch. Paolo Caggiano, iscritto al n. 361 dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Pistoia, ritiene che il più probabile valore di mercato del fabbricato sopra descritto, considerato libero da ogni gravame e liberamente commerciabile, sia di **94.000,00 € (novantaquattro euro) in conto tondo**.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Le operazioni peritali hanno avuto luogo mediante:

- sopralluoghi e misurazioni presso l'immobile in data 19 giugno 2023;
- indagini presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Monsummano Terme in data 01 giugno 2023;
- indagini, colloqui e verifiche documentali presso gli archivi del Comune di Monsummano Terme in data 2 e 16 giugno 2023;
- indagini e verifiche documentali presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Pistoia, servizi catastali, in data 12 maggio e 29 luglio 2023;

-indagini e verifiche documentali presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Pistoia, servizi di pubblicità immobiliare, in data 2 e 16 giugno 2023.

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 13/08/2023



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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 20/07/2023);
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa catastale e strumento urbanistico (Aggiornamento al 20/07/2023);
- ✓ N° 1 Altri allegati - planimetria catastale (Aggiornamento al 20/07/2023);
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visure (Aggiornamento al 20/07/2023);
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documenti e certificazioni varie (Aggiornamento al 20/07/2023);
- ✓ N° 1 Altri allegati - estratti pubblicità agenzie (Aggiornamento al 17/08/2023);
- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 25/08/2023);
- ✓ Altri allegati - schede 1, 2 e 3, riepilogativa, di rilievo e valutazione.

