



---

# TRIBUNALE DI PISTOIA

---



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marini Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 48/2024 del R.G.E.

promossa da



contro



## 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 .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare .....	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 48/2024 del R.G.E. ....	18
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 65.425,00</b> .....	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

## INCARICO

In data 28/03/2024, il sottoscritto Geom. Marini Andrea, con studio in Via San Donato, 459 - 51100 - Pistoia (PT), email andreamarinigeometra@gmail.com, PEC andrea.marini1@geopec.it, Tel. 0573 769829, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/03/2024 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 Montecatini-Terme (PT) - Via F. Martini n. 66

## DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano terzo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Montecatini Terme (PT) Via F. Martini n. 66. Precisamente trattasi dell'unità accessibile dalla prima porta a destra per chi sbarca al piano dalle scale condominiali e risulta composto da ingresso - soggiorno, cucina con terrazza, disimpegno, due camere da letto e servizio igienico. La zona di ubicazione è pressoché centrale e quindi ben servita sia da infrastrutture che da servizi.

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 Montecatini-Terme (PT) - Via F. Martini n. 66

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile e si rileva la sua completezza.

Si evidenzia la sola carenza del titolo di provenienza, atto ai rogiti del notaio Carlesi Gabriele del 19/12/2019 repertorio n. 304.238 raccolta n. 39.325 trascritto a Pescia in data 27/12/2019 al n. 4373 di registro particolare (Allegato n. 1).

## TITOLARITÀ



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

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \_\_\_\_\_



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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Si precisa che l'esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni come da estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune di Bagno a Ripoli (Allegato n. 14)



## CONFINI

L'abitazione in oggetto confina con distacchi su parti condominiali, proprietà recenti confini.

salvo se altri e/o più



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	2,75 m	3
Balcone scoperto	2,75 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>78,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>78,75 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/2001 al 30/11/2010	sede in Firenze con	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 18, Part. 662, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 609,42



Dal 30/11/2010 al 09/11/2015	sede in Figline Valdarno	1	Piano 3 Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 662, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 609,42 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 19/12/2019	sede in Figline Valdarno	c con	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 662, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 79 mq Rendita € 609,42 Piano 3
Dal 19/12/2019 al 29/03/2024		1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 662, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 79 mq Rendita € 609,42 Piano 3

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	662	19	1	A2	2	4	79 mq	609,42 €	3	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si evidenzia che, in relazione al DL n. 78 del 31/05/2010, gli immobili descritti nella presente relazione tecnica non risultano conformi dal punto di vista catastale per difformità grafiche e distributive. In particolare si precisa che il locale individuato nella planimetria come "soggiorno - pranzo con relativo angolo cottura", è stato oggetto di una partizione in cartongesso con la realizzazione di due distinti locali, ingresso - soggiorno e cucina. Per la detta regolarizzazione sarà necessario procedere con un aggiornamento catastale mediante la presentazione di una procedura docfa il cui costo complessivo viene stimato in €. 850,00 compreso oneri fiscali, diritti erariali ed onorario tecnico che saranno detratte dalla valutazione finale.

Si allega alla presente:

- visura catastale storica (Allegato n. 2)
- planimetria catastale (Allegato n. 3)
- elaborato planimetrico (Allegato n. 4)



## PRECISAZIONI

---

Si rileva che l'immobile risulta locato come da precisazioni al relativo paragrafo e che i canoni di locazione risultano attualmente pignorati dal condominio sino al completo pagamento delle spese condominiali arretrate. Questo è stato desunto dalla comunicazione ricevuta da parte dell'Amministratore del condominio senza poter tuttavia verificare la relativa documentazione.

## PATTI

---

Nell'atto di provenienza ai rogiti del notaio Carresi Gabriele del 19/12/2019 repertorio n., 304238 raccolta n. 39325 (Allegato n. 1), è indicata la servitù a favore del locale autoclave distinto dal subalterno n. 22, quale bcnc, a carico della resede dell'appartamento posto al piano terra distinto dal subalterno n. 11, precisamente:  
"si precisa che sul resede dell'appartamento al piano terreno di cui al subalterno n. 11 insiste servitù di passo a favore del locale autoclave di cui sora".

## STATO CONSERVATIVO

---

Le porzioni immobiliari in oggetto e complessivamente il fabbricato di cui le stesse ne sono porzione, si trovano in uno stato di manutenzione generale considerato normale, sia per quanto riguarda le finiture che la parte impiantistica. In particolare la pavimentazione risulta realizzata in monocottura; gli impianti presenti, sia elettrico che di riscaldamento, risultavano al momento del sopralluogo funzionanti ma non è stato possibile valutarne la conformità. Gli infissi sono in legno con persiane in alluminio.

## PARTI COMUNI

---

Si precisa che il presente bene ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato ecc.) ed in particolare sulle parti comuni evidenziate nell'elaborato planimetrico attualmente in atti (Allegato n. 4) ovvero:

subalterno n. 21 - bcnc vano scale comune ai subalterni da n. 13 a n. 19

subalterno n. 22 - bcnc locale autoclave comune a tutti i subalterni

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nell'atto di provenienza ai rogiti del notaio Carresi Gabriele del 19/12/2019 repertorio n., 304238 raccolta n. 39325 (Allegato n. 1), è indicata la servitù a favore del locale autoclave distinto dal subalterno n. 22, quale bcnc, a carico della resede dell'appartamento posto al piano terra distinto dal subalterno n. 11, precisamente:  
"si precisa che sul resede dell'appartamento al piano terreno di cui al subalterno n. 11 insiste servitù di passo a favore del locale autoclave di cui sora".

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: NON VERIFICATE

Esposizione: -

Altezza interna utile: 2,70

Str. verticali: SI PRESUME MURATURA NON VERIFICATO

Solai: SI PRESUME IN LATEROCEMENTO NON VERIFICATO

Copertura: A FALDE

Manto di copertura: TEGOLE

Pareti esterne ed interne: INTONACATE E TINTEGGIATE

Pavimentazione interna: MONOCOTTURA

Infissi esterni ed interni: FINESTRE IN LEGNO - PERSIANE IN ALLUMINIO

Volte: -

Scale: -

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: FUNZIONANTE MA NON VERIFICATA CONFORMITA'

Terreno esclusivo: -

Posto auto: -

Soffitta, cantina o simili: -

Dotazioni condominiali: -

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/02/2024
- Scadenza contratto: 20/08/2027
- Scadenza disdetta: 19/05/2027

### *Stato della causa in corso per il rilascio*

Si rileva che l'immobile risulta locato con contratto registrato a Pescia il 06.02.2024 al n. 239 serie 3T per la durata di quattro anni più quattro, con decorrenza dal 21/08/2023 al 20/08/2027, nel contratto è indicato che lo stesso sarà automaticamente rinnovato per ulteriori quattro anni salvo disdetta del locatore laddove ricorrano i presupposti di legge pertanto si precisa che le date di scadenza e disdetta sopra indicate sono relative alla prima scadenza.

Nella comunicazione di risposta l'Agenzia delle Entrate ha precisato che risultano a carico dell'immobile in oggetto i seguenti contratti di locazione:

? Contratto di locazione registrato a Pescia il 04.03.2022 al n. 412 serie 3T per la durata 21/02/2022 AL 20/02/2023 stipulato con [ ]

? Contratto di locazione registrato a Pescia il 09.03.2023 al n. 498 serie 3T per la durata 21/02/2023 AL 20/08/2023 stipulato con [ ]

? Contratto di locazione registrato a Pescia il 06.02.2024 al n. 239 serie 3T per la durata 21/08/2023 AL [ ]



20/08/2027 stipulato con



Si rileva che tutti i contratti risultano a favore dei medesimi soggetti.

**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 400,00

Si precisa che in data 15/04/2024 è stata inoltrata all'Agenzia delle Entrate richiesta di accesso all'anagrafe tributaria riscontrata con comunicazione in data 08/07/2024 (Allegato n. 11).

Si rileva la presenza di contratto di locazione abitativo della durata di anni 4 + 4 con decorrenza dal 21/08/2023 e prima scadenza al 20/08/2027, nel contratto all'articolo 2 è indicato quale termine per l'esercizio dell'eventuale disdetta "tre mesi prima della scadenza" pertanto è stata indicata quale termine la data del 19/05/2027. Il contratto prevede il pagamento di un canone di locazione di €. 400 mensili oltre ad un contributo di spese condominiali di €. 150 mensili, il tutto da corrispondere entro il giorno 10 di ogni mese, oltre al versamento di una cauzione pari a due mensilità del canone ovvero €. 800. Il detto contratto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate ufficio di Pescaia in data 06/02/2024 con il n. 000239 serie 3T con codice identificativo TZV24T000239000XF (Allegato n. 12)

Il canone di locazione indicato €. 4.800,00

N.B. Si evidenzia che la scadenza indicata del 20/08/2027 è relativa alla prima naturale scadenza che, salvo quanto sopra previsto, potrà essere esercitata solo dal conduttore.

**VERIFICA DELLA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE**

Per completezza, lasciando ogni valutazione in merito al Giudice, si procede alla verifica della congruità del canone stabilito.

Trattasi di locazione abitativa il cui canone complessivo ammonta a €. 4.800,00 annui. Il sottoscritto ha proceduto alla determinazione del canone di locazione in oggetto mediante l'utilizzo quali comparabili dei valori espressi, ai fini delle valutazioni, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che quindi sono assunti dal sottoscritto. Dall'esame dei valori di cui sopra emerge una media di €/mq. 6,30 che, moltiplicata per la superficie complessiva netta (mq. 67), determina un canone di locazione mensile di €. 422,10 (€. 5.065 c.t. annui) congruo con quello in essere, il tutto riepilogato nella scheda di verifica (Allegato n. 13).

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 05/05/2000 al 30/11/2010	va r a	Compravendita			



8 di 19





	con sede in Firenze Codice Fiscale/P.IVA:	Notaio Enrico Lanza	05/05/2000	5835	1475	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Conservatoria di Pescia	11/05/2000	2360	1521	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 30/11/2010 al 19/12/2019	sede in Figliene Valdarno (FI) - Jice	<b>Compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		notaio Ceccherini Beatrice	30/11/2010	3506	2804	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Conservatoria di Pescia	14/12/2010	5818	3530	
Dal 19/12/2019 al 07/05/2024		<b>Compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		notaio Carresi Gabriele	19/12/2019	304238	39325	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Conservatoria di Pescia	27/12/2019	6306	4373	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 07/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Pescia il 02/12/2020  
 Reg. gen. 5279 - Reg. part. 807  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 176.000,00  
 A favore di \_\_\_\_\_  
 Contro \_\_\_\_\_  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 88.000,00  
 Percentuale interessi: 2,957 %  
 Rogante: notaio Carresi Gabriele  
 Data: 30/11/2020  
 N° repertorio: 305584  
 N° raccolta: 40333
- ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Pescia il 10/11/2022  
 Reg. gen. 6497 - Reg. part. 1017  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 5.338,50  
 A favore di \_\_\_\_\_  
 Contro \_\_\_\_\_  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 2.669,25  
 Rogante: Giudice di Pace di Pistoia  
 Data: 25/06/2021  
 N° repertorio: 399

#### Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare**  
 Trascritto a Pescia il 14/03/2024  
 Reg. gen. 1540 - Reg. part. 1014  
 Quota: 1/1  
 A favore di \_\_\_\_\_  
 Contro \_\_\_\_\_  
 Formalità a carico della procedura

Si allega:

- elenco formalità (Allegato n. 5)
- nota di iscrizione r.p. 807/2020 (Allegato n. 6)
- nota di iscrizione r.p. 1017/2022 (Allegato n. 7)
- nota di trascrizione r.p. 1014/2024 (Allegato n. 8)
- nota di trascrizione r.p. 1521/2000 (Allegato n. 9)

## NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene in oggetto ricade in zona BR disciplinata dall'articolo 76 delle NTA:

Art. 76 - Sottozona BR: Aree urbane a prevalente destinazione residenziale

1. Le sottozone BR si connotano per la prevalente presenza di immobili a destinazione residenziale esterne al centro storico.

2. Sono ammissibili le destinazioni d'uso ritenute compatibili con le caratteristiche della zona, così come previste dall'art. 38 e 47 delle presenti norme.

3. Nella sottozona BR sono ammessi i seguenti interventi:

a. quelli previsti dalla classe di appartenenza dell'edificio ed alla relativa disciplina nel caso di edifici che rivestono interesse storico e/o storico architettonico, così come individuati dalla schedatura del patrimonio edilizio esistente;

b. interventi fino alla sostituzione edilizia per tutti gli altri edifici, con possibilità di eseguire contestualmente gli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme nel caso in cui l'intervento non preveda modifica della destinazione d'uso o incremento del numero di unità immobiliari;

c. nuove costruzioni, nei limiti delle seguenti prescrizioni:

i. UF max: mq./mq. 0,35;

ii. RC max = 40% della superficie fondiaria;

iii. H.max.: ml. 10,00 per gli edifici di nuova costruzione e ml. 15,00 per interventi su edifici esistenti aventi altezza superiore a ml. 10,00 per i quali è prevista la possibilità di incrementare di un unico piano, il numero dei piani esistenti, fatta eccezione per gli edifici disposti ad un sol piano fuori terra, che potranno essere sopraelevati fino ad una altezza non superiore a ml. 10,00.

iv. Distanze: valgono le norme di carattere generale (art. 24 e seguenti) con la possibilità di mantenere, rispetto alle strade, gli allineamenti con gli edifici esistenti.

4. La volumetria realizzata nell'ambito degli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme non concorre alla verifica della capacità edificatoria del lotto di riferimento.

## 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. L'immobile risulta agibile.

Si precisa che l'immobile di cui l'appartamento oggetto di perizia ne costituisce porzione è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967 a seguito del rilascio dei seguenti atti amministrativi da parte del comune di Montecatini Terme:

1) Licenza Edilizia n. 361 del 21/12/1954 - rilasciata per l'originaria costruzione;

2) Nulla osta per il rilascio del permesso di abitabilità rilasciato in data 01/10/1956;

3) Concessione Edilizia in sanatoria n. 1037 del 09/05/1988 rilasciata a seguito della domanda di condono edilizio presentata in data 27/03/1986 - rilasciata per ristrutturazione e modifiche dei prospetti di edificio residenziale;

4) D.I.A. presentata in data 15/12/2000 ed acquisita al protocollo generale al n. 34260 pratica n. 2000/11635 -

per la realizzazione di modifiche interne a fabbricato di n. 9 unità immobiliari e realizzazione di n. 2 terrazze; alla quale ha fatto seguito il deposito della D.I.A. a variante finale presentata in data 08/02/2002 ed acquisita al protocollo generale al n. 4468 pratica n. 67/2002;

5) Certificato di abitabilità depositato in data 15/03/2002 ed acquisita al protocollo generale al n. 9079 pratica n. abi/3935.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Si precisa che l'Attestato di Prestazione Energetica non è stato reperito tuttavia nel contratto di locazione è indicato il documento con codice identificativo n. 0000703109 valido fino al 16/01/2034.

Sovrapponendo il fedele rilievo dello stato dei luoghi ai grafici allegati alla variante finale di cui sopra (Allegato n. 15) emergono alcune difformità per lo più di carattere grafico e distributivo. In particolare si precisa che sono state riscontrate difformità riconducibili a lievi traslazioni delle murature e delle aperture interne ed esterne, per quest'ultime sono state rilevate anche dei diversi dimensionamenti, oltre a lievi differenze negli spessori delle murature. Inoltre sono state rilevate opere interne relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni con, in particolare, la realizzazione di una parete nel locale principale, autorizzato come unico ambiente, che ha determinato la creazione di due distinti ambienti, un ingresso - soggiorno ed una cucina. Si precisa che non avendo rinvenuto le tavole relative ai prospetti ed alle sezioni non ci si può esprimere su eventuali ed ulteriori difformità anche di carattere condominiale. Per la eventuale regolarizzazione di detti aspetti è necessaria la presentazione di una pratica di "accertamento di conformità a sanatoria" ai sensi dell'articolo 209 della L.R. 64/2015 secondo il quale "il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 1.000,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso", pertanto in modo cautelativo si ritiene di considerare la sanzione massima e quindi detta sanatoria viene complessivamente stimata dal sottoscritto in euro 8.500,00 (compreso sanzione, diritti ed onorari tecnici). Le somme sopra indicate verranno detratte dalla valutazione finale.

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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.784,53

Relativamente alla posizione condominiale si riporta quanto indicato da parte dell'Amministratore di condominio:



Riepilogo al 30/04/2024

Consuntivo 2022 € 3.407,34  
 Preventivo 2023 € 1.675,65  
 Lavori straordinari fognatura € 2.226,85  
 Spese legali (Atto di precetto I + pignoramento) € 1.301,01  
 F24 registrazione D.I. € 200,00  
 Preventivo 2024 (rata n. 1 - scad. 10/01/2024) € 837,66  
 Spese legali (Atto di precetto II) € 1.588,33

Totale spese € 11.236,84  
 Acconti versati mediante pignoramento affitto - € 4.400,00

Debito residuo € 6.836,84



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via F. Martini n. 66  
 Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano terzo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Montecatini Terme (PT) Via F. Martini n. 66. Precisamente trattasi dell'unità accessibile dalla prima porta a destra per chi sbarca al piano dalle scale condominiali e risulta composto da ingresso - soggiorno, cucina con terrazza, disimpegno, due camere da letto e servizio igienico. La zona di ubicazione è pressoché centrale e quindi ben servita sia da infrastrutture che da servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 662, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 89.775,00  
 La presente valutazione è stata effettuata con il sistema MCA determinando il valore mediante l'utilizzo, quali comparabili, di un contratto reperito presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate servizio pubblicità immobiliare (R.P. 1222/2024) e di "asking price" così come peraltro previsto dalla norma UNI11612, tali valori sono stati opportunamente ridotti in maniera forfettaria di una percentuale congrua (- 10%) al fine di mitigare la trattativa di mercato. Da ciò ne consegue che le indicazioni superficiali e gli indicatori economico estimativi sono assunti dal valutatore e non direttamente rilevati. Per quanto attiene al sistema di misurazione del soggetto di stima utilizzato, si precisa che trattasi di sistema indiretto mediante la rilevazione dalle planimetrie e la superficie espressa in metri quadrati è calcolata a SEL. Per la determinazione degli indici mercantili, salvo particolari valutazioni oggettive del valutatore, sono applicati in conformità a quanto previsto dal DPR 138/98.

Lo sviluppo scientifico della presente valutazione è desumibile dalla tabella di calcolo (Allegato n. 16) all'interno della quale sono riportati gli aggiustamenti effettuati sui tre comparabili (Allegati n. 17, 18, 19) in base alle caratteristiche quantitative e qualitative del soggetto di stima.





Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montecatini-Terme (PT) - Via F. Martini n. 66	78,75 mq	1.140,00 €/mq	€ 89.775,00	100,00%	€ 89.775,00
				Valore di stima:	€ 89.775,00

Valore di stima: € 89.775,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazioni edilizie e catastali	9350,00	€
Deprezzamento locazione c.t.	15000,00	€

**Valore finale di stima: € 65.425,00**

La presente valutazione è stata effettuata con il sistema MCA determinando il valore mediante l'utilizzo, quali comparabili, di un contratto reperito presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate servizio pubblicità immobiliare (R.P. 1222/2024) e di "asking price" così come peraltro previsto dalla norma UNI11612, tali valori sono stati opportunamente ridotti in maniera forfettaria di una percentuale congrua (- 10%) al fine di mitigare la trattativa di mercato. Da ciò ne consegue che le indicazioni superficiali e gli indicatori economico estimativi sono assunti dal valutatore e non direttamente rilevati. Per quanto attiene al sistema di misurazione del soggetto di stima utilizzato, si precisa che trattasi di sistema indiretto mediante la rilevazione dalle planimetrie e la superficie espressa in metri quadrati è calcolata a SEL. Per la determinazione degli indici mercantili, salvo particolari valutazioni oggettive del valutatore, sono applicati in conformità a quanto previsto dal DPR 138/98.

Lo sviluppo scientifico della presente valutazione è desumibile dalla tabella di calcolo (Allegato n. 16) all'interno della quale sono riportati gli aggiustamenti effettuati sui tre comparabili (Allegati n. 17, 18, 19) in base alle caratteristiche quantitative e qualitative del soggetto di stima.

Per il presente bene si è proceduto a determinare la riduzione del valore in quanto locato. Si precisa che nella detta determinazione è stato deciso di valorizzare la riduzione in funzione della prima scadenza naturale del contratto in essere e quindi per complessivi 36 mesi residui, calcolati alla data della presente valutazione.

Per il calcolo del relativo deprezzamento devono essere presi in esame alcuni elementi che concorrono, secondo la dottrina estimativa, alla determinazione della riduzione ovvero, il valore dell'immobile, l'importo del canone di locazione, la durata residua della locazione ed il valore medio locativo. I primi tre elementi risultano noti, mentre per quanto attiene il quarto si è proceduto al calcolo mediante l'utilizzo dei valori espressi, ai fini delle

locazioni, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ritenendo cautelativo l'utilizzo del valore medio espresso per la destinazione in esame. Lo sviluppo analitico del presente calcolo è evidenziato nella relativa scheda (Allegato n. 21) dalla quale è possibile desumere che la riduzione complessiva di €. 15.000



(quindicimila/00 c.t.) è pari a circa il 16,93% del valore periziato.



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'incarico commesso all'esperto stimatore per la procedura esecutiva 48/2024 ha portato a verificare, con le premesse e le precisazioni riportate al relativo paragrafo "regolarità edilizia" che il compendio immobiliare risulta in parte non conforme da quanto autorizzato da parte del Comune di Montecatini Terme con il rilascio degli atti amministrativi descritti nell'apposito paragrafo. Pertanto il sottoscritto CTU ha proceduto a stimare l'importo delle pratiche di regolarizzazione e le opere occorrenti per adeguare lo stato dei luoghi a quanto autorizzato e/o eventualmente autorizzabile a seguito della relativa pratica edilizia; tale importo è da intendersi indicativo e basato su prezzi di mercato corrente.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle opere eseguite in assenza di autorizzazioni edilizie come descritte nell'apposito paragrafo, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto ed in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, il sottoscritto CTU fa notare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile sostituirsi all'espressione competente per legge alle pubbliche amministrazioni deputate ed enti circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che detti uffici possono fornire all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.



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 09/09/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Marini Andrea

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Titolo r.p. 4373\_2019
- ✓ N° 2 Altri allegati - Visura catastale storica
- ✓ N° 3 Altri allegati - PLN\_COMUNE MONTECATINI-TERME FGL 18 PART 662 SUB 19



15 di 19





- ✓ N° 4 Altri allegati - Elab. planimetrico ed Elenco sub.
- ✓ N° 5 Altri allegati - Elenco delle formalità FG 18 MAPP 662 SUB 19
- ✓ N° 6 Altri allegati - R.P. 807\_2020
- ✓ N° 7 Altri allegati - R.P. 1017\_2022
- ✓ N° 8 Altri allegati - R.P. 1014\_2024
- ✓ N° 9 Altri allegati - R.P. 1521\_2000
- ✓ N° 10 Altri allegati - R.P. 3530\_2010
- ✓ N° 11 Altri allegati - Risposta AdE
- ✓ N° 12 Altri allegati - Contratto di locazione
- ✓ N° 13 Altri allegati - Verifica canone di locazione
- ✓ N° 14 Altri allegati - Estratto di matrimonio
- ✓ N° 15 Altri allegati - Sovrapposto autorizzato\_rilievo
- ✓ N° 16 Altri allegati - Tabella MCA - R.G. 48\_2024
- ✓ N° 17 Altri allegati - Comparabile 1 ATTO R.P. 1222\_2024
- ✓ N° 18 Altri allegati - Comparabile 3
- ✓ N° 19 Altri allegati - Comparabile 2
- ✓ N° 20 Altri allegati - Tavola fotografica

