



# TRIBUNALE DI PISTOIA



Perizia del C.T.U. Geom. Scartabelli Simone, nella procedura 22/2024



Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Vergine dei Pini nc 38F, piano 1.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Vergine dei Pini nc 38F, piano S1.....	7
Titolarità.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Vergine dei Pini nc 38F, piano 1.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Vergine dei Pini nc 38F, piano S1.....	8
Confini.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Vergine dei Pini nc 38F, piano 1.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Vergine dei Pini nc 38F, piano S1.....	8
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Vergine dei Pini nc 38F, piano 1.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Vergine dei Pini nc 38F, piano S1.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Vergine dei Pini nc 38F, piano 1.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Vergine dei Pini nc 38F, piano S1.....	10
Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Vergine dei Pini nc 38F, piano 1.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Vergine dei Pini nc 38F, piano S1.....	11
Stato conservativo.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Vergine dei Pini nc 38F, piano 1.....	11

<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Vergine dei Pini nc 38F, piano S1.....	11
Parti Comuni.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Vergine dei Pini nc 38F, piano 1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Vergine dei Pini nc 38F, piano S1.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Vergine dei Pini nc 38F, piano 1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Vergine dei Pini nc 38F, piano S1.....	12
Stato di occupazione .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Vergine dei Pini nc 38F, piano 1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Vergine dei Pini nc 38F, piano S1.....	13
Provenienze Ventennali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Vergine dei Pini nc 38F, piano 1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Vergine dei Pini nc 38F, piano S1.....	14
Formalità pregiudizievoli .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Vergine dei Pini nc 38F, piano 1 .....	16
Normativa urbanistica .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Vergine dei Pini nc 38F, piano 1 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Vergine dei Pini nc 38F, piano S1.....	16
Regolarità edilizia .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Vergine dei Pini nc 38F, piano 1 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Vergine dei Pini nc 38F, piano S1.....	17
Lotto 2 .....	19
Descrizione .....	20
Titolarità .....	20

Confini.....	20
Consistenza.....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Dati Catastali .....	21
Stato conservativo .....	22
Parti Comuni.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione .....	22
Provenienze Ventennali .....	23
Formalità pregiudizievoli .....	24
Normativa urbanistica .....	25
Regolarità edilizia .....	25
Stima / Formazione lotti.....	27
<b>Lotto 1</b> .....	27
<b>Lotto 2</b> .....	28
Riserve e particolarità da segnalare .....	29
Riepilogo bando d'asta.....	33
<b>Lotto 1</b> .....	33
<b>Lotto 2</b> .....	33
Schema riassuntivo Procedura 22/2024.....	34
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 114.378,00</b> .....	34
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 53.274,00</b> .....	34



In data 10/10/2004, il sottoscritto Geom. Scartabelli Simone, con studio in Via di Porta San Marco, 57/B - 51100 - Pistoia (PT), email [simone@simonescartabelli.it](mailto:simone@simonescartabelli.it), PEC [simone.scartabelli@geopec.it](mailto:simone.scartabelli@geopec.it), Tel. 0573 23 030, Fax 0573 23 030, veniva nominato C.T.U. e in data \_\_\_\_\_ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## PREMESSA



I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Vergine dei Pini nc 38F, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Vergine dei Pini nc 38F, piano S1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Piazza della Libertà, 5, piano 2



LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Vergine dei Pini nc 38F, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Vergine dei Pini nc 38F, piano S1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA VERGINE DEI PINI NC 38F, PIANO 1**

---

Appartamento di civile abitazione, facente parte di un compendio immobiliare, posto al piano primo del fabbricato "blocco B" con accesso dalla scala condominiale est. Il compendio ha accesso dalla Via Francesca Vergine dei Pini nc 38F.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo è stato svolto in accordo con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA VERGINE DEI PINI NC 38F, PIANO S1**

---

Autorimessa, facente parte di un compendio immobiliare, posto al piano seminterrato del fabbricato "blocco B" con accesso dalla rampa carrabile. Il compendio ha accesso dalla Via Francesca Vergine dei Pini nc 38F.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo è stato svolto in accordo con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA VERGINE DEI PINI NC 38F, PIANO 1**

---

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

- \*\*\*\* 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.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA VERGINE DEI PINI NC 38F, PIANO S1**

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

- \*\*\*\* 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

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA VERGINE DEI PINI NC 38F, PIANO 1**

parti condominiali su più lati, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* s.s.a.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA VERGINE DEI PINI NC 38F, PIANO S1**

parti condominiali, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* s.s.a.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA VERGINE DEI PINI NC 38F, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano



Abitazione	56,90 mq	67,30 mq	1	67,30 mq	2,70 m	1
Terrazzo sud	21,07 mq	21,07 mq	0,20	4,21 mq	0,00 m	1
Terrazzi nord	10,88 mq	10,88 mq	0,20	2,18 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>73,69 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>73,69 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA VERGINE DEI PINI NC 38F, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	13,10 mq	15,00 mq	0,5	7,50 mq	2,40 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>7,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>7,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA VERGINE DEI PINI NC 38F, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/11/2002 al 28/07/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 2794, Sub. 3 Categoria F1, Cons. 1258
Dal 28/07/2004 al 10/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 2794, Sub. 60 Categoria A3 Cl.7, Cons. 5 Superficie catastale 75 mq Rendita € 309,87 Piano 1
Dal 10/12/2004 al 16/11/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 2794, Sub. 60 Categoria A3 Cl.7, Cons. 5 Superficie catastale 75 mq Rendita € 309,87 Piano 1

Dal <b>16/11/2011</b> al <b>21/05/2014</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 2794, Sub. 60 Categoria A3 Cl.7, Cons. 5 Superficie catastale 75 mq Rendita € 309,87 Piano 1
Dal <b>21/05/2014</b> al <b>27/11/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 2794, Sub. 60 Categoria A3 Cl.7, Cons. 5 Superficie catastale 75 mq Rendita € 309,87 Piano 1

L'attuale titolare catastale corrisponde alla proprietaria reale.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA VERGINE DEI PINI NC 38F, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>04/11/2002</b> al <b>28/07/2004</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 2794, Sub. 3 Categoria F1, Cons. 1258
Dal <b>28/07/2004</b> al <b>10/12/2004</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 2794, Sub. 44 Categoria C6 Cl.5, Cons. 13 Superficie catastale 15 mq Rendita € 44,98 Piano S1
Dal <b>10/12/2004</b> al <b>21/05/2014</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 2794, Sub. 44 Categoria C6 Cl.5, Cons. 13 Superficie catastale 15 mq Rendita € 44,98 Piano S1
Dal <b>16/11/2011</b> al <b>21/05/2014</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 2794, Sub. 44 Categoria C6 Cl.5, Cons. 13 Superficie catastale 14 mq Rendita € 44,98 Piano S1
Dal <b>21/05/2014</b> al <b>27/11/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 2794, Sub. 44 Categoria C6 Cl.5, Cons. 13 Superficie catastale 15 mq Rendita € 44,98 Piano S1

L'attuale titolare catastale corrisponde alla proprietaria reale.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA VERGINE DEI PINI NC 38F, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	2794	60		A3	7	5	75 mq	309,87 €	1	

**Corrispondenza catastale**

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA VERGINE DEI PINI NC 38F, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	2794	44		C6	5	13	15 mq	44,98 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

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

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA VERGINE DEI PINI NC 38F, PIANO 1**

L'appartamento si trova in buono stato di conservazione e manutenzione

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA VERGINE DEI PINI NC 38F, PIANO S1**

L'autorimessa si trova in buono stato di conservazione e manutenzione

## PARTI COMUNI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA VERGINE DEI PINI NC 38F, PIANO 1**

Le parti comuni condominiali consistono in:

- a) strada di accesso dalla via Francesca Vergine dei Pini (particella 2794 sub 2)
- b) vano ascensore e relativo vano motori (particella 2794 sub 36)
- c) vano scale e ripostiglio al piano terra (particella 2794 sub 37)
- d) locale cisterne e autoclave (particella 2794 sub 38)
- e) cortile e camminamenti (particella 2794 sub 40)

Si precisa che una porzione della strada di accesso dalla via Francesca è rappresentata dalla particella 2794 sub 1 intestata al Comune di Monsummano Terme

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA VERGINE DEI PINI NC 38F, PIANO S1**

Le parti comuni condominiali consistono in:

- a) strada di accesso dalla via Francesca Vergine dei Pini (particella 2794 sub 2)
- b) rampa carrabile di accesso al piano seminterrato e spazio di manovra antistante le autorimesse (particella 2794 sub 35)
- c) vano ascensore e relativo vano motori (particella 2794 sub 36)
- d) locale cisterne e autoclave (particella 2794 sub 38)
- e) cortile e camminamenti (particella 2794 sub 40)

Si precisa che una porzione della strada di accesso dalla via Francesca è rappresentata dalla particella 2794 sub 1 intestata al Comune di Monsummano Terme

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA VERGINE DEI PINI NC 38F, PIANO 1**

L'appartamento oggetto di stima è posto al piano primo di un più ampio fabbricato, presenta finiture di buona qualità. I pavimenti e rivestimenti interni sono in ceramica, i pavimenti dei terrazzi sono in klinker, le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate, gli infissi in legni sono dotati di vetrocamera e di persiane.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA VERGINE DEI PINI NC 38F, PIANO S1**

L'autorimessa oggetto di stima è posta al piano seminterrato di un più ampio fabbricato, presenta finiture di media qualità. I pavimenti sono in klinker, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, la porta carrabile è in metallo del tipo basculante

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA VERGINE DEI PINI NC 38F, PIANO 1**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è occupato dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA VERGINE DEI PINI NC 38F, PIANO S1**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è occupato dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA VERGINE DEI PINI NC 38F, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/1995 al 10/12/2004	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di assegnazione a seguito di aggiudicazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marco Reni	26/06/1995	77814	8127
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RRII di Pescia	28/06/1995	2455	1566
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/12/2004 al 16/11/2011	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Elena Mantellassi	10/12/2004	24989	4081
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RRII Pescia	31/12/2004	8059	4774

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/11/2011 al 21/05/2014	**** Omissis ****	<b>Atto di Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marco Regni	16/11/2011	211759	45396
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RRII Pescia	29/11/2011	5032	3184
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/05/2014 al 27/11/2024	**** Omissis ****	<b>Risoluzione di donazione per mutuo consenso</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marco Regni	21/05/2014	216348	48710
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RRII Pescia	20/06/2014	2463	1944
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si precisa che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistava con atto Notaio Regni del 26/6/1995 un complesso industriale distinto catastalmente nel foglio 8 dai mappali 91 - 92 sub 3 - 96 - 432 - 92 sub 1. Il complesso è stato in seguito demolito e sull'area sono stato realizzato il compendio di cui fa parte l'appartamento oggetto di perizia.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA VERGINE DEI PINI NC 38F, PIANO S1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 26/06/1995 al 10/12/2004	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di assegnazione a seguito di aggiudicazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marco Regni	26/06/1995	77814	8127
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		Conservatoria RRII di Pescia	28/06/1995	2455	1566
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/12/2004 al 16/11/2011	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Elena Mantellassi	10/12/2004	24989	4081
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RRII Pescia	31/12/2004	8059	4774
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/11/2011 al 21/05/2014	**** Omissis ****	<b>Atto di Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marco Regni	16/11/2011	211759	45396
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RRII Pescia	29/11/2011	5032	3184
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/05/2014 al 27/11/2024	**** Omissis ****	<b>Risoluzione di donazione per mutuo consenso</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marco Regni	21/05/2014	216348	48710
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RRII Pescia	20/06/2014	2463	1944
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si precisa che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistava con atto Notaio Regni del 26/6/1995 un complesso industriale distinto catastalmente nel foglio 8 dai mappali 91 - 92 sub 3 - 96 - 432 - 92 sub 1. Il complesso è stato in seguito demolito e sull'area sono stato realizzato il compendio di cui fa parte l'autorimessa oggetto di perizia.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA VERGINE DEI PINI NC 38F, PIANO 1**

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

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Pescia il 25/06/2014

Reg. gen. 2536 - Reg. part. 330

Quota: 1/1

Importo: € 224.000,00

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

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

Capitale: € 112.000,00

Percentuale interessi: 4,95 %

Rogante: Notaio Raffaele Lenzi

Data: 20/06/2014

N° repertorio: 216514

N° raccolta: 48819

Note: L'ipoteca è contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed è relativa ai beni in Monsummano catastalmente identificati nel foglio 8 dai mappali 2794 sub 60 (appartamento) e 2794 sub 44 (autorimessa), e al bene posto in Massa e Cozzile catastalmente identificato nel foglio 17 dal mappale 25 sub 23 (appartamento)

## NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA VERGINE DEI PINI NC 38F, PIANO 1**

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento ricade ai sensi del Regolamento Urbanistico vigente in area con destinazione "B6 - zone di completamento corrispondenti a piani attuativi approvati, mentre ai sensi del Piano Operativo (P.O.) adottato in area con destinazione "B4 - Tessuto a prevalente destinazione residenziale ordinato da P.A.; di cui all'art. 30.2.5 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.O.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA VERGINE DEI PINI NC 38F, PIANO S1**



Il fabbricato di cui fa parte l'autorimessa ricade ai sensi del Regolamento Urbanistico vigente in area con destinazione "B6 - zone di completamento corrispondenti a piani attuativi approvati, mentre ai sensi del Piano Operativo (P.O.) adottato in area con destinazione "B4 - Tessuto a prevalente destinazione residenziale ordinato da P.A., di cui all'art. 30.2.5 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.O.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA VERGINE DEI PINI NC 38F, PIANO 1**

L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento è stato edificato in forza dei seguenti titoli:

- 1) Concessione Edilizia n. 223 del 8/8/2001 (pratica edilizia 23/01) rilasciata alla società costruttrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - 2) DIA n. 202/2004 n. di prot. 12232 del 1/6/2004, quale Variante in corso d'opera alla Concessione edilizia 223/2001
  - 3) DIA n. 21/2005 per opere di ultimazione dei lavori previsti alla Concessione edilizia 223/2001 e alla DIA 202/2004
  - 4) Deposito dello stato finale D.I.A. 21/2005 con n. di prot. 18305 del 11/08/2005
- Con lo stesso prot. 18305 del 11/08/2005 è stata depositata attestazione di agibilità a firma del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

L'attuale stato dei luoghi dell'appartamento risulta conforme all'ultima pratica edilizia citata, ad eccezione del divisorio della zona cottura costituito da un tramezzo non portante e di altezza ml 2,20.

Relativamente alle dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici si precisa che le stesse non sono state inviate al perito stimatore dal Comune di Monsummano Terme a seguito della richiesta di accesso agli atti presso lo Sportello Edilizia. Si rileva che le dichiarazioni di conformità sono elemento generalmente necessario per poter procedere al deposito dell'attestazione di agibilità che, nel caso di specie è stata protocollata al 18305 del 11/08/2005 a firma del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Le dichiarazioni di conformità degli impianti, se rilasciate nel 2005, sono riferite ovviamente alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione.

Nel materiale inviato dall'amministrazione comunale a seguito di accesso agli atti non è stato rinvenuto l' APE.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA VERGINE DEI PINI NC 38F, PIANO S1**

L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'autorimessa è stato edificato in forza dei seguenti titoli:

- 1) Concessione Edilizia n. 223 del 8/8/2001 (pratica edilizia 23/01) rilasciata alla società costruttrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - 2) DIA n. 202/2004 n. di prot. 12232 del 1/6/2004, quale Variante in corso d'opera alla Concessione edilizia 223/2001
  - 3) DIA n. 21/2005 per opere di ultimazione dei lavori previsti alla Concessione edilizia 223/2001 e alla DIA 202/2004
  - 4) Deposito dello stato finale D.I.A. 21/2005 con n. di prot. 18305 del 11/08/2005
- Con lo stesso prot. 18305 del 11/08/2005 è stata depositata attestazione di agibilità a firma del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



L'attuale stato dei luoghi dell'autorimessa risulta conforme all'ultima pratica edilizia citata





LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Piazza della Libertà, 5, piano 2

## DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale, posto al piano secondo con accesso da vano scale condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo è stato svolto in accordo con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* 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

corridoio condominiale, wc condominiale, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* su più lati s.s.a.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,50 mq	51,70 mq	1	51,70 mq	2,87 m	2

terrazzo	2,40 mq	2,40 mq	0,25	0,60 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>52,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>52,30 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/07/2001 al 30/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 25, Sub. 23 Categoria A3 Cl.3, Cons. 2,5 Superficie catastale 54 mq Rendita € 116,20 Piano 2
Dal 30/11/2007 al 16/11/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 25, Sub. 23 Categoria A3 Cl.3, Cons. 2,5 Superficie catastale 54 mq Rendita € 116,20 Piano 2
Dal 16/11/2011 al 21/05/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 25, Sub. 23 Categoria A3 Cl.3, Cons. 2,5 Superficie catastale 54 mq Rendita € 116,20 Piano 2
Dal 21/05/2014 al 27/11/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 25, Sub. 23 Categoria A3 Cl.3, Cons. 2,5 Superficie catastale 54 mq Rendita € 116,20 Piano 2

L'attuale titolare catastale corrisponde alla proprietaria reale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato	

ASTE GIUDIZIARIE	17	25	23	A3	3	2,5	e 54 mq	116,2 €	2
------------------	----	----	----	----	---	-----	------------	---------	---

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Vi sono alcune difformità interne nell'appartamento, consistenti in una tramezzatura in materiale leggero nell'originario vano monolocale per delimitare la camera dalla zona giorno, la demolizione del disimpegno tra zona giorno e servizio igienico.

### STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in discreto stato di conservazione e manutenzione, mentre le parti condominiali abbisognano di opere di manutenzione straordinaria.

### PARTI COMUNI

Le parti comuni condominiali consistono in :

- a) corte comune posta a ovest e nord del fabbricato
- b) corte comune posta a est del fabbricato
- c) ingresso lato sud e rampa scale comuni che da piano terra giunge al piano primo
- d) ingresso lato nord e rampa scale comuni che da piano terra giunge al piano primo
- e) corridoio/disimpegno comune piano primo
- f) i rampa scale comuni che da piano primo giunge al piano secondo
- g) corridoio/disimpegno comune piano secondo
- h) wc comune al piano secondo
- i) due locali soffitte comuni al piano terzo

Si precisa che le parti comuni non hanno identificazione catastale autonoma ma che sono riportate nelle planimetrie catastali dell'unità oggetto di perizia.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento oggetto di stima è posto al piano secondo di un più ampio fabbricato, presenta finiture di buona qualità. L'unità è pavimentata con parquet ad eccezione del bagno ove pavimenti e rivestimenti sono in ceramica, i pavimenti dei terrazzi sono in klinker, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, gli infissi in legni sono dotati di vetrocamera e di persiane.

### STATO DI OCCUPAZIONE

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/07/2001 al 30/11/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Raffaele Lenzi	18/07/2001	32416	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RRII Pescia	02/08/2001	3714	2307
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/11/2007 al 16/11/2011	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Raffaele Lenzi	30/11/2007	52016	28724
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RRII Pescia	07/12/2007	8472	4338
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/11/2011 al 21/05/2014	**** Omissis ****	<b>Atto di Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marco Regni	16/11/2011	211759	45396
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RRII Pescia	29/11/2011	5032	3184
<b>Registrazione</b>					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/05/2014 al 27/11/2024	**** Omissis ****	<b>Risoluzione di donazione per mutuo consenso</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Regni	21/05/2014	216348	48710
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Pescia	20/06/2014	2463	1944
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 02/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
 Iscritto a Pescia il 07/12/2007  
 Reg. gen. 8473 - Reg. part. 2472  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 223.264,80  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 111.632,40  
 Percentuale interessi: 5,36 %  
 Rogante: Notaio Raffaele Lenzi  
 Data: 30/11/2007  
 N° repertorio: 52017  
 N° raccolta: 28725
- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
 Iscritto a Pescia il 25/06/2014  
 Reg. gen. 2536 - Reg. part. 330  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 224.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 112.000,00  
 Percentuale interessi: 4,95 %  
 Rogante: Notaio Raffaele Lenzi



Data: 20/06/2014

N° repertorio: 216514

N° raccolta: 48819

Note: L'ipoteca è contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed è relativa ai beni in Monsummano catastalmente identificati nel foglio 8 dai mappali 2794 sub 60 (appartamento) e 2794 sub 44 (autorimessa), e al bene posto in Massa e Cozzile catastalmente identificato nel foglio 17 dal mappale 25 sub 23 (appartamento)

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento ricade ai sensi del Piano Operativo (POC) vigente in area con destinazione "B2 - zone edificate" di cui all'art. 60 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.O.C.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta agibile.

L'appartamento è stato oggetto dei seguenti titoli:

- 1) Concessione Edilizia n. 88 del 09/09/1986 (pratica edilizia 5/86) rilasciata all'allora proprietaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il rifacimento della copertura
- 2) DIA 536/2000 (prot. 3491 del 30/03/2000 presentata dall'allora proprietario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per rifacimento impianti e finiture interne
- 3) Concessione Edilizia n. 88 del 23/09/2000 (pratica edilizia 12/2000) rilasciata all'allora proprietario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per adeguamento igienico e modifiche all'appartamento
- 4) Concessione Edilizia n. 43 del 16/07/2001 rilasciata all'allora proprietario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale variante in corso d'opera alla concessione edilizia 88/2000

E' stata depositata certificazione di abitabilità a firma del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al n. di prot. 8672 del 17/07/2001.

Si precisa che il fabbricato è stato inoltre oggetto di Concessione a sanatoria n. 302 del 24/04/1991 (pratica 238/86) rilasciata alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per opere abusive.

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

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

L'attuale stato dei luoghi dell'appartamento differisce all'ultimo stato autorizzato (C.E. 43/2001) per le seguenti opere:

- 1) tramezzo in materiale leggero posto a divisione dell'originario monolocale in un vano camera e altro vano soggiorno-cucina
- 2) è stato demolito il disimpegno tra bagno e zona giorno

Gli apprezzamenti circa la regolarità edilizia sono eseguiti sulla base delle pratiche messe a disposizione

dall'amministrazione comunale.

Si ritiene quindi necessaria presentazione di pratica di regolarizzazione (Attestazione di conformità o CILA in sanatoria), salvo diversa valutazione della normativa del cosiddetto decreto "Salva Casa", decreto 69/2004 convertito nella legge n. 105 del 24/07/2004, che ha variato il T.U. dell'Edilizia DPR 380/2001.

Premesso che la quantificazione delle sanzioni per la sanatoria delle difformità è peculiarità e compito del comune che valuta in base alla presentazione una pratica edilizia completa di ogni elaborato, la quantificazione di dette somme deve essere intesa come di larga massima ed è calcolata dall'esperto stimatore in € 1000,00.

Ai fini igienico-sanitari dovrà essere realizzato il disimpegno tra bagno e zona giorno, opere quantificabile in € 2500.

Vi sono poi da aggiungere i compensi tecnici per la redazione e presentazione della pratica di sanatoria, quantificati in € 2000,00 oltre oneri di legge, e per redazione e presentazione della planimetria catastale quantificati in € 800,00 oltre oneri di legge, per un totale quali spese per sanatoria (sanzioni + opere ripristino + compensi e onorari) di € 6300,00.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti sono quelle rilasciate nel 2001 a seguito della ristrutturazione e che sono quindi riferite alla normativa vigente all'epoca della realizzazione degli impianti.

Nel materiale reperito presso l'amministrazione comunale a seguito di accesso agli atti non è stato rinvenuto l'APE.



I lotti sono stati formati in considerazione della ubicazione in due diversi comuni.

Il lotto 1 è composto dall'appartamento e dall'autorimessa poste nel medesimo compendio immobiliare in Monsummano Terme.

Il lotto 2 è composto dall'appartamento in Massa e Cozzile.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Vergine dei Pini nc 38F, piano 1

Appartamento di civile abitazione, facente parte di un compendio immobiliare, posto al piano primo del fabbricato "blocco B" con accesso dalla scala condominiale est. Il compendio ha accesso dalla Via Francesca Vergine dei Pini nc 38F.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 2794, Sub. 60, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 103.812,26

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo; si sono reperiti tre recenti atti di compravendita (atti trascritti al reg. part. 1994/2022, 3549/2023, 3067/2024) che hanno avuto per oggetto immobili assimilabili a quello oggetto di perizia (due dei quali ricadenti del medesimo complesso immobiliare e le cui schede sono allegate alla presente perizia), si sono estrapolati i dati necessari e si è proceduto alla determinazione del valore secondo il metodo MCA, calcolando i prezzi marginali delle caratteristiche considerate, in modo da giungere al valore finale del bene oggetto di stima (il cosiddetto subject). così come meglio descritto e dettagliato nel "Rapporto di Valutazione" riportato all'allegato "H1".

Al fine dell'inserimento nel programma procedure.it, per le caratteristiche tecniche dello stesso, il sottoscritto perito stimatore ha, in sintesi, determinato il valore unitario del bene oggetto di stima quantificandolo in 1408,77 €/mq.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Vergine dei Pini nc 38F, piano S1

Autorimessa, facente parte di un compendio immobiliare, posto al piano seminterrato del fabbricato "blocco B" con accesso dalla rampa carrabile. Il compendio ha accesso dalla Via Francesca Vergine dei Pini nc 38F.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 2794, Sub. 44, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.565,77

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo; si sono reperiti tre recenti atti di compravendita (atti trascritti al reg. part. 1994/2022, 3549/2023, 3067/2024) che hanno avuto per oggetto immobili assimilabili a quello oggetto di perizia (due dei quali ricadenti del medesimo complesso immobiliare e le cui schede sono allegate alla presente perizia), si sono estrapolati i dati necessari e si è proceduto alla determinazione del valore secondo il metodo MCA, calcolando i prezzi marginali delle caratteristiche considerate, in modo da giungere al valore finale del bene oggetto di stima (il cosiddetto subject). così come meglio descritto e dettagliato nel "Rapporto di Valutazione" riportato all'allegato "H1".

Al fine dell'inserimento nel programma procedure.it, per le caratteristiche tecniche dello stesso, il sottoscritto perito stimatore ha, in sintesi, determinato il valore unitario del bene oggetto di stima quantificandolo in 1408,77 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Vergine dei Pini nc 38F, piano 1	73,69 mq	1.408,77 €/mq	€ 103.812,26	100,00%	€ 103.812,26
<b>Bene N° 2</b> - Garage Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Vergine dei Pini nc 38F, piano S1	7,50 mq	1.408,77 €/mq	€ 10.565,77	100,00%	€ 10.565,77
				Valore di stima:	€ 114.378,03

Valore di stima: € 114.378,00

**Valore finale di stima: € 114.378,00**

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo; si sono reperiti tre recenti atti di compravendita (atti trascritti al reg. part. 1994/2022, 3549/2023, 3067/2024) che hanno avuto per oggetto immobili assimilabili a quello oggetto di perizia (due dei quali ricadenti del medesimo complesso immobiliare e le cui schede sono allegate alla presente perizia), si sono estrapolati i dati necessari e si è proceduto alla determinazione del valore secondo il metodo MCA, calcolando i prezzi marginali delle caratteristiche considerate, in modo da giungere al valore finale del bene oggetto di stima (il cosiddetto subject). così come meglio descritto e dettagliato nel "Rapporto di Valutazione" riportato all'allegato "H1".

## LOTTO 2

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Piazza della Libertà, 5, piano 2  
Appartamento di civile abitazione, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale, posto al piano secondo con accesso da vano scale condominiale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 25, Sub. 23, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 59.574,17  
Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo; si sono reperiti tre recenti atti di compravendita (atti trascritti al reg. part. 1162/2022, 797/2022, 591/2022) che hanno avuto per oggetto immobili assimilabili a quello oggetto di perizia (due dei quali ricadenti del medesimo complesso immobiliare e le cui schede sono allegate alla presente perizia), si sono estrapolati i dati necessari e si è proceduto alla determinazione del valore secondo il metodo MCA,

calcolando i prezzi marginali delle caratteristiche considerate, in modo da giungere al valore finale del bene oggetto di stima (il cosiddetto subject). così come meglio descritto e dettagliato nel "Rapporto di Valutazione" riportato all'allegato "H5".

Il sottoscritto perito stimatore ha, in sintesi, determinato il valore unitario del bene oggetto di stima, quantificandolo in circa €/mq 1139,08

Si precisa che il valore di stima del bene andrà deprezzato degli eventuali oneri per la sanatoria delle difformità ai sensi della L.R. 65/2014 e/o della normativa nazionale, o per la loro rimozione se non sanabili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Massa e Cozzile (PT) - Piazza della Libertà, 5, piano 2	52,30 mq	1.139,09 €/mq	€ 59.574,17	100,00%	€ 59.574,17
				Valore di stima:	€ 59.574,17

Valore di stima: € 59.574,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale (sanzioni e compensi tecnici)	3800,00	€
Opere per ripristino disimpegno tra bagno e zona giorno	2500,00	€

**Valore finale di stima: € 53.274,00**

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo; si sono reperiti tre recenti atti di compravendita (atti trascritti al reg. part. 1162/2022, 797/2022, 591/2022) che hanno avuto per oggetto immobili assimilabili a quello oggetto di perizia (due dei quali ricadenti del medesimo complesso immobiliare e le cui schede sono allegate alla presente perizia), si sono estrapolati i dati necessari e si è proceduto alla determinazione del valore secondo il metodo MCA, calcolando i prezzi marginali delle caratteristiche considerate, in modo da giungere al valore finale del bene oggetto di stima (il cosiddetto subject). così come meglio descritto e dettagliato nel "Rapporto di Valutazione" riportato all'allegato "H5".

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

### VERIFICHE URBANISTICHE ED EDILIZIE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, il



peritostimatore 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 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 Consulente Tecnico d'Ufficio 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 11/12/2024

Il C.T.U.  
Geom. Scartabelli Simone

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Ortofoto - All A1 vista aerea Google Maps Lotto 1
- ✓ N° 1 Ortofoto - All A2 vista aerea Google Maps Lotto 2
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All B1 estratto mappa catastale Lotto 1
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All B2 estratto mappa catastale Lotto 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - All C1 estratto RU vigente Monsummano Lotto 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - All C2 Legenda RU vigente Monsummano Lotto 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - All C3 estratto POC adottato Monsummano Lotto 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - All C4 Legenda POC adottato Monsummano Lotto 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - All C5 estratto RU vigente Massa e Cozzile Lotto 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - All C6 Legenda RU vigente Massa e Cozzile Lotto 2

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D1 visura storica mapp 2794 sub 60 Lotto 1
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D2 visura storica mapp 2794 sub 44 Lotto 1
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D3 elab plan 2005 Lotto 1
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D4 elenco imm 2005 Lotto 1
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All D5 plan cat 2794 sub 60 Lotto 1
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All D6 plan cat 2794 sub 44 Lotto 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - All D7 visura storica mapp 25 sub 23 Lotto 2
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All D8 plan cat mapp 25 sub 23 Lotto 2
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All E1 nota trascr 4774-04 Lotto 1
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All E2 nota trascr 3184-11 Lotti 1 e 2
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All E3 nota trascr 1944-14 Lotti 1 e 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E4 nota ipotecaria 330-14 Lotti 1 e 2
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All E5 nota trascr 4338-07 Lotto 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E6 nota ipotecaria 2472-07 Lotto 2
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All F1 PdC 223-01 frontespizio Lotto 1
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All F2 DIA 202-04 frontespizio Lotto 1
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All F3 DIA 21-05 frontespizio Lotto 1
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All F4 DIA 21-05 Var finale con tavole Lotto 1
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All F5 Licenza edilizia 101-72 frontespizio Lotto 2
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All F6 C.E. 88-86 frontespizio Lotto 2
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All F7 C.E. sanatoria 302-91 frontespizio Lotto 2
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All F8 DIA 536-00 frontespizio Lotto 2
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All F9 C.E. 88-00 frontespizio Lotto 2
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All F10 C.E. 43-2001 var fin con tavole Lotto 2
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All F11 agibilita prot 8672-01 Lotto 2
- ✓ N° 1 Foto - All G1 doc foto 2794 sub 44-60 Lotto 1
- ✓ N° 1 Foto - All G2 doc foto 25 sub 23 Lotto 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - All H1 rapporto valutazione 2794 sub 60-44 Lotto 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - All H2 scheda comparabile A Lotto 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - All H3 scheda comparabile B Lotto 1



- ✓ N° 1 Altri allegati - All H4 scheda comparabile C Lotto 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - All H5 rapporto valutazione 25 sub 23 Lotto 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - All H6 scheda comparabile A Lotto 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - All H7 scheda comparabile B Lotto 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - All H8 scheda comparabile C Lotto 2
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All E7 nota trascr 1566-95 Lotto 1
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All F12 dich conf impianti elettrico e risc 2001 Lotto 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E8 nota trascr 4774-24 sentenza liq contr





**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Vergine dei Pini nc 38F, piano 1  
Appartamento di civile abitazione, facente parte di un compendio immobiliare, posto al piano primo del fabbricato "blocco B" con accesso dalla scala condominiale est. Il compendio ha accesso dalla Via Francesca Vergine dei Pini nc 38F. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 2794, Sub. 60, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento ricade ai sensi del Regolamento Urbanistico vigente in area con destinazione "B6 - zone di completamento corrispondenti a piani attuativi approvati, mentre ai sensi del Piano Operativo (P.O.) adottato in area con destinazione "B4 - Tessuto a prevalente destinazione residenziale ordinato da P.A.; di cui all'art. 30.2.5 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.O.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Vergine dei Pini nc 38F, piano S1  
Autorimessa, facente parte di un compendio immobiliare, posto al piano seminterrato del fabbricato "blocco B" con accesso dalla rampa carrabile. Il compendio ha accesso dalla Via Francesca Vergine dei Pini nc 38F. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 2794, Sub. 44, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte l'autorimessa ricade ai sensi del Regolamento Urbanistico vigente in area con destinazione "B6 - zone di completamento corrispondenti a piani attuativi approvati, mentre ai sensi del Piano Operativo (P.O.) adottato in area con destinazione "B4 - Tessuto a prevalente destinazione residenziale ordinato da P.A.; di cui all'art. 30.2.5 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.O.

**Prezzo base d'asta: € 114.378,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Piazza della Libertà, 5, piano 2  
Appartamento di civile abitazione, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale, posto al piano secondo con accesso da vano scale condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 25, Sub. 23, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento ricade ai sensi del Piano Operativo (POC) vigente in area con destinazione "B2 - zone edificate" di cui all'art. 60 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.O.C.

**Prezzo base d'asta: € 53.274,00**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 114.378,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Vergine dei Pini nc 38F, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 2794, Sub. 60, Categoria A3	<b>Superficie</b>	73,69 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si trova in buono stato di conservazione e manutenzione		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento di civile abitazione, facente parte di un compendio immobiliare, posto al piano primo del fabbricato "blocco B" con accesso dalla scala condominiale est. Il compendio ha accesso dalla Via Francesca Vergine dei Pini nc 38F.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Vergine dei Pini nc 38F, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 2794, Sub. 44, Categoria C6	<b>Superficie</b>	7,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'autorimessa si trova in buono stato di conservazione e manutenzione		
<b>Descrizione:</b>	Autorimessa, facente parte di un compendio immobiliare, posto al piano seminterrato del fabbricato "blocco B" con accesso dalla rampa carrabile. Il compendio ha accesso dalla Via Francesca Vergine dei Pini nc 38F.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.274,00**

Bene N° 3 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Massa e Cozzile (PT) - Piazza della Libertà, 5, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 25, Sub. 23,	<b>Superficie</b>	52,30 mq

	Categoria A3	
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si trova in discreto stato di conservazione e manutenzione, mentre le parti condominiali necessitano di opere di manutenzione straordinaria.	
<b>Descrizione:</b>	Appartamento di civile abitazione, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale, posto al piano secondo con accesso da vano scale condominiale.	
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO	
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dalla **** Omissis ****.	

