

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Benesperi Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 27/2012 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Metello Gianni n.28, piano Quinto	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via Metello Gianni n.28, piano Quinto.....	4
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Metello Gianni n.28, piano Quinto	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via Metello Gianni n.28, piano Quinto.....	5
Confini	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Metello Gianni n.28, piano Quinto	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via Metello Gianni n.28, piano Quinto.....	5
Consistenza	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Metello Gianni n.28, piano Quinto	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via Metello Gianni n.28, piano Quinto.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Metello Gianni n.28, piano Quinto	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via Metello Gianni n.28, piano Quinto.....	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Metello Gianni n.28, piano Quinto	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via Metello Gianni n.28, piano Quinto.....	8
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Metello Gianni n.28, piano Quinto	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via Metello Gianni n.28, piano Quinto.....	9
Parti Comuni.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Metello Gianni n.28, piano Quinto	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via Metello Gianni n.28, piano Quinto.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Metello Gianni n.28, piano Quinto	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via Metello Gianni n.28, piano Quinto.....	10
Stato di occupazione.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Metello Gianni n.28, piano Quinto	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via Metello Gianni n.28, piano Quinto.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Metello Gianni n.28, piano Quinto	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Metello Gianni n.28, piano Quinto	12

Normativa urbanistica.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Metello Gianni n.28, piano Quinto	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via Metello Gianni n.28, piano Quinto.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Metello Gianni n.28, piano Quinto	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via Metello Gianni n.28, piano Quinto.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 27/2012 del R.G.E.....	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 178.511,20	21



All'udienza del _____, il sottoscritto Ing. Benesperi Gianluca, con studio in Via del Cantone, 127/2 - 51039 - Quarrata (PT), email ing.gianluca@studiobenesperi.it, PEC benesperi.gianluca@ingpec.eu, Tel. 0573 717702, Fax 0573 700042, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Metello Gianni n.28, piano Quinto
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via Metello Gianni n.28, piano Quinto

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI N.28, PIANO QUINTO

Trattasi di appartamento in edificio di edilizia popolare posto al piano quinto o sesto fuori terra, a sinistra per chi sale le scale, di un più ampio palazzo condominiale ed avente accesso dal civico n.28 di via Metello Gianni. L'unità immobiliare, libera su tre lati è composta da: disimpegno di ingresso e corridoio, cucina-pranzo, ripostiglio, ampio soggiorno, due camere servizio igienico, balcone e loggia chiusa. Il più ampio fabbricato condominiale è stato edificato dall'Istituto Autonomo per le case Popolari ex INACASA.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI N.28, PIANO QUINTO

Trattasi di garage in muratura posto al piano terreno del più ampio edificio condominiale di edilizia popolare, e precisamente il primo a sinistr per chi guarda l'immobile dalla pubblica via ossia il primo a ovest con accesso carrabile verso la strada ed avente accesso dal civico n.28 di via Metello Gianni. L'unità immobiliare, libera su due lati è composta un unico vano con accesso carrabile dal resede condominiale oltre ad altro accesso dal corridoio interno della palazzina

Il più ampio fabbricato condominiale è stato edificato dall'Istituto Autonomo per le case Popolari ex INACASA.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI N.28, PIANO QUINTO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/4)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI N.28, PIANO QUINTO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/4)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI N.28, PIANO QUINTO

Confini: parti a comune per più lati, s.s.a.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI N.28, PIANO QUINTO

Confini: parti a comune per più lati, s.s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI N.28, PIANO QUINTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	0,00 mq	147,56 mq	1	147,56 mq	3,00 m	Quinto
Loggia anteriore	7,31 mq	7,31 mq	0.4	2,92 mq	3,00 m	Quinto
Loggia posteriore	7,62 mq	7,62 mq	0.4	3,05 mq	3,00 m	3.00
Totale superficie convenzionale:				153,53 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				168,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI N.28, PIANO QUINTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	0,00 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	2,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				19,00 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI N.28, PIANO QUINTO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 13/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 180, Part. 361, Sub. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 Piano Terra
Dal 13/01/2002 al 11/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 180, Part. 361, Sub. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 Rendita € 117,13

		Piano Terra
Dal 11/04/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 180, Part. 361, Sub. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 Rendita € 117,13 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 26/08/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 180, Part. 361, Sub. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 Rendita € 117,13 Piano Terra

Alla data odierna i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI N.28, PIANO QUINTO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 13/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 180, Part. 361, Sub. 21 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7 Piano 5
Dal 13/01/2002 al 11/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 180, Part. 361, Sub. 21 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7 Rendita € 451,90 Piano 5
Dal 11/04/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 180, Part. 361, Sub. 21 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7 Rendita € 45.190,00 Piano 5
Dal 09/11/2015 al 26/08/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 180, Part. 361, Sub. 21 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7 Superficie catastale 146 mq Rendita € 45.190,00 Piano 5

Alla data odierna i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI N.28, PIANO QUINTO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	180	361	3		C6	6	18		117,13 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

Alla data dei sopralluoghi svolti sussisteva corrispondenza fra l'effettivo stato dei luoghi e la planimetria in banca dati telematica catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI N.28, PIANO QUINTO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	180	361	21		A3	4	7	146 mq	45190 €	5	

Corrispondenza catastale

Alla data dei sopralluoghi svolti non sussisteva corrispondenza catastale, in quanto nelle planimetrie reperite in banca dati telematica non era presente la veranda chiusa del prospetto tergale, ma al uso posto è presente una loggia o terrazzo chiuso su tre lati.

Si dovrà rimuovere l'infitto che chiude la loggia preesistente o altrimenti si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI N.28, PIANO QUINTO

Alla data dei sopralluoghi svolti l'immobile appariva in mediocre stato di manutenzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI N.28, PIANO QUINTO

Alla data dei sopralluoghi svolti l'immobile appariva in normale, anche se vetusto stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI N.28, PIANO QUINTO

Dalla planimetria catastale sono risultati a comune: le scale; l'androne di ingresso; il giardino esterno; l'ascensore; i ripostigli ed i locali tecnici del piano terreno; il terrazzo a comune; il ripostiglio ed i locali macchina del piano copertura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI N.28, PIANO QUINTO

Dalla planimetria catastale sono risultati a comune le scale l'androne di ingresso, il giardino esterno, l'ascensore, i ripostigli ed i locali tecnici del piano terreno, il terrazzo a comune, il ripostiglio ed i locali macchina del piano copertura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI N.28, PIANO QUINTO

Esposizione: l'appartamento ha i tre lati liberi esposti a Nord, Sud, Ovest.

Altezza interna utile 3,0m circa.

Str. verticali: muratura a mattoni faccia-vista con struttura a vista in c.a.

Solai: in laterocemento.

Copertura: piana risalente all'edificazione originaria dell'immobile.

Manto di copertura: in bitume.

Pareti esterne ed interne: esterne in mattoni faccia-vista e struttura a vista in c.a., interne in muratura di mattoni forati al civile da rimbiancare completamente.

Pavimentazione interna: al civile con vialetto di accesso.

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate, rotolanti esterni.

Scale: in cemento armato.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, termosifoni presenti, impianto allarme e raffrescamento estivo assenti.

Posto auto: cespite successivo.

Dotazioni condominiali: terreno condominiale sui quattro lati con giardino e vialetti i accesso carrabile e pedonale, ascensore, locali ripostiglio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI N.28, PIANO QUINTO

Esposizione: il garage risulta essere ibero su due lati ossia il lato sud da cui è l'accesso carrabile ed il lato ovest verso il resede condominiale

Altezza interna utile 2.50m circa.

Str. verticali: muratura a mattoni faccia-vista con struttura a vista in c.a.

Solai: in laterocemento.

Pareti esterne ed interne: esterne in mattoni faccia-vista e struttura a vista in c.a., interne in muratura di mattoni forati al civile da rimbiancare completamente.

Per le rimanenti caratteristiche vedi altro bene.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI N.28, PIANO QUINTO

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI N.28, PIANO QUINTO

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI N.28, PIANO QUINTO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/1980 al 13/01/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dr GIORGIO RAFANELLI	01/02/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA PISTOIA	22/02/1980	1014	702
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 13/01/2002 al 22/08/2003	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CHIOSTRINI GIULIO	22/04/2002	22988	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA PISTOIA	15/05/2002	4131	2696
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 22/08/2003 al 12/09/2006	**** Omissis ****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI PISTOIA	13/01/2002	18	1223
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA PISTOIA	22/08/2003	9000	5821
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 12/09/2006 al 02/01/2019	**** Omissis ****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		UFFICIO REGISTRO PISTOIA	11/04/2006	3	1265	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		CONSERVATORIA PISTOIA	12/09/2006	9318	5946	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 02/01/2019 al 03/10/2019	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		MONASTA FRANCESCO	18/12/2018	21087	12201	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		CONSERVATORIA PISTOIA	02/01/2019	12	1	
Registrazione						
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI N.28, PIANO QUINTO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 03/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Iscritto a PISTOIA il 14/05/2013

Reg. gen. 3208 - Reg. part. 482

Quota: 1/4

Importo: € 97.840,94

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 48.920,47

Rogante: XXX

Data: 29/04/2013

N° repertorio: 650

N° raccolta: 2013

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 08/10/2014

Reg. gen. 6415 - Reg. part. 1037

Quota: 1/1

Importo: € 9.000,00

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

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

Capitale: € 4.356,99

Rogante: GIUDICE PACE PISTOIA

Data: 22/03/2012

N° repertorio: 226

N° raccolta: 2013

Note: Le quote di proprietà iscritte sono errate possedendo i sig.ri XXXX assieme la sola metà dei beni colpiti dall'ipoteca.

Le quote di proprietà iscritte DAL XXX sono errate possedendo i sig.ri XXXX assieme la sola metà dei beni colpiti dall'ipoteca e non l'intero.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI N.28, PIANO QUINTO

Il fabbricato condominiale ricade in zona definita dal vigente regolamento Urbanistico ex art.41 come "Tessuti di recente formazione - TR1 - Tessuti di recente formazione stabili-consolidati".

Estratto Norme ex Art. 41.

Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati)...

1. Sono tessuti urbani, prevalentemente residenziali, di formazione recente e sono suddivisi in due principali categorie: 2. TR1: tessuti nei quali sono riconoscibili assetti insediativi coerenti e consolidati che organizzano i rapporti fra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e dei servizi e maglia viaria...

4. Sono assimilabili alle zone omogenee B del Dm 1444 del 2.4.1968.

5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

* residenziale;

* direzionale;

* artigianale di servizio e artigianale in genere, se compatibile con le vigenti norme in materia igienico-sanitaria

e ambientale;

- * commerciale, fino a 400 mq di superficie di vendita;
- * turistico-ricettiva extra-alberghiera;
- * pubbliche o di interesse pubblico;
- * parcheggio a servizio delle attività ammesse;
- * verde privato.

6. Gli interventi ammessi sugli edifici devono rispettare le seguenti prescrizioni.

7. Negli interventi di frazionamento di unità immobiliari non è ammessa la formazione di nuovi alloggi di Sua inferiore a 45 mq., fanno eccezione:

- gli interventi di edilizia sociale innovativa (tipo co-housing) nei quali la Sua può essere ridotta a 38 mq per alloggio purché tale dimensione non interessi più del 20% degli alloggi ricavati e previa verifica della corrispondenza con gli standard;
- gli interventi di edilizia residenziale pubblica soggetti alla specifica normativa.

8. Per gli edifici esistenti privi di classificazione ai sensi del precedente art.38 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica Ru1; le altezze dei nuovi edifici ricostruiti non dovranno superare le altezze degli edifici adiacenti, nel rispetto dei limiti previsti all'Art. 27, c1, lettera a) del presente RU.

9. Per gli edifici storici compresi all'interno delle zone TR1 e TR2 e individuati nella planimetria 1:2.000 Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento con le relative sigle, sono ammessi gli interventi per le rispettive classi di cui all'Art. 38 (Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili).

10. Le autorimesse interrate sono consentite nei tessuti TR1 TR2 purché la loro costruzione non interessi edifici storici compresi in detti tessuti; in questo caso la loro realizzazione è condizionata al rispetto delle invarianti tipo-morfologiche individuate dal rilievo critico di cui al precedente Art. 39.

11. Per i tessuti TR1, sulla base di progetti estesi all'intero resede di riferimento, sono consentiti incrementi "una tantum" di Sua non superiori a 25 mq per ogni alloggio esistente alla data di approvazione del presente RU alle seguenti condizioni, fatto salvo il rispetto delle norme relative alle distanze minime (fra fabbricati, dai confini e dalle strade):

- nel caso di incrementi distaccati dall'alloggio dovrà essere stipulato un atto unilaterale d'obbligo relativo al carattere di pertinenzialità della nuova costruzione;
- nei casi di patrimonio edilizio storico, si dovranno localizzare detti incrementi volumetrici, nel rispetto delle invarianti tipologiche e delle altre prescrizioni contenute nelle presenti norme;
- qualora l'incremento interessi un resede di riferimento che si estende in area agricola, al di fuori del tessuto residenziale TR, l'intervento sarà soggetto al parere della Commissione Edilizia; qualora l'incremento interessi un resede di riferimento che si estende in area a verde privato, al di fuori del tessuto residenziale TR, l'intervento potrà derogare dal rispetto delle distanze dai confini tra le due zone omogenee TR e VP;
- adeguare, relativamente alla sola nuova superficie costruita, le prestazioni energetiche delle unità immobiliari di cui si prevede l'ampliamento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI N.28, PIANO QUINTO

Vedi altro bene.

REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI N.28,
PIANO QUINTO**

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 risulta agibile.

Il più ampio fabbricato condominiale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 ed esattamente con Permesso dei Lavori Affare n.11044/2644 del 7 gennaio 1958 prot. 19876.

Il condominio è stato però oggetto di modifiche fin dall'origine che hanno interessato sia le parti condominiali che quelle esclusive ed in particolare per le parti condominiali. In particolare la palazzina è stata oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- PE 2435/22/1 del 17/9/1986 prot 52480 condono edilizio 1986 e di cui la concessione in sanatoria n. 4 del 14/3/2019;
- PE 1115 del 13/7/1988 e di cui alla autorizzazione n.580 del 2/8/1988 relativa ad opere di manutenzione straordinaria e precisamente revisione manto di copertura e restauro delle facciate;
- PE 1552 del 21/9/1998 e di cui alla autorizzazione n.383 del 28/10/1998 relativa alla realizzazione di nicchie per alloggiamento di misuratori gas metano di rete in via Metello Gianni n.28;
- abitabilità permesso n.46/1963 richiesto in data 13/9/1961 e rilasciato in data 5/7/1968.

Le singole unità immobiliari oggetto di stima non sono state oggetto di successive pratiche edilizie.

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.

Dal rilievo eseguito sono risultate alcune discrepanze rispetto all'effettivo stato concessionato di cui al Permesso del 1958 in particolare l'appartamento risulta essere stato realizzato con leggere differenze rispetto al progetto originario mente l'autorimessa oltre ad aver subito un cambio d'uso da cantina a garage è stata anche ampliata rispetto alla consistenza di progetto.

Risultano poi alcune inesattezze o discrepanze rispetto allo stato concessionato della pratica di condono anche sulle parti a comune.

Sarà necessario, quindi, provvedere alla redazione e presentazione di apposita pratica di sanatoria edilizie e di correzione di errore grafico i cui costi sono ad oggi stimabili in euro 10.000,00 per oneri, sanzioni, diritti di segreteria ed onorari professionali. Tali importi sono già stati detratti dalla stima operata.

Inoltre, relativamente all'appartamento è stata rilevata la chiusura della loggia tergalte mediante l'istallazione di serramento in alluminio, opera non sanabile in quanto in contrasto con le norme igienico-sanitarie in tema di illuminazione dei locali di abitazione. tale infisso dovrà quindi essere smontato, il costo delle opere di ripristino è ad oggi stimabile in euro 500,00 ed è già stato detratto della stima eseguita.

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 risulta agibile.

Vedi altro bene.



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.

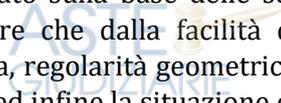
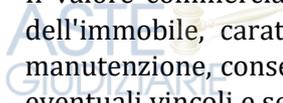


Vedi altro bene.



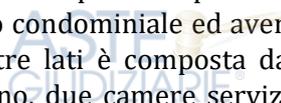
STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Metello Gianni n.28, piano Quinto
Trattasi di appartamento in edificio di edilizia popolare posto al piano quinto o sesto fuori terra, a sinistra per chi sale le scale, di un più ampio palazzo condominiale ed avente accesso dal civico n.28 di via Metello Gianni. L'unità immobiliare, libera su tre lati è composta da: disimpegno di ingresso e corridoio, cucina-pranzo, ripostiglio, ampio soggiorno, due camere servizio igienico, balcone e loggia chiusa. Il più ampio fabbricato condominiale è stato edificato dall'Istituto Autonomo per le case Popolari ex INACASA.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 180, Part. 361, Sub. 3, Categoria C6Valore di stima del bene: € 219.544,00



• **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via Metello Gianni n.28, piano Quinto

Trattasi di garage in muratura posto al piano terreno del più ampio edificio condominiale di edilizia popolare, e precisamente il primo a sinistr per chi guarda l'immobile dalla pubblica via ossia il primo a ovest con accesso carrabile verso la strada ed avente accesso dal civico n.28 di via Metello Gianni. L'unità immobiliare, libera su due lati è composta un unico vano con accesso carrabile dal resede condominiale oltre ad altro accesso dal corridoio interno della palazzina Il più ampio fabbricato condominiale è stato edificato dall'Istituto Autonomo per le case Popolari ex INACASA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 180, Part. 361, Sub. 21, Categoria A3Valore di stima del bene: € 16.720,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pistoia (PT) - via Metello Gianni n.28, piano Quinto	168,88 mq	1.300,00 €/mq	€ 219.544,00	100,00%	€ 219.544,00
Bene N° 2 - Garage Pistoia (PT) - via Metello Gianni n.28, piano Quinto	20,90 mq	800,00 €/mq	€ 16.720,00	100,00%	€ 16.720,00
				Valore di stima:	€ 236.264,00

Valore di stima: € 236.264,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10500,00	€

Valore finale di stima: € 178.511,20

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.

Quarrata, li 04/12/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Benesperi Gianluca



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Metello Gianni n.28, piano Quinto
Trattasi di appartamento in edificio di edilizia popolare posto al piano quinto o sesto fuori terra, a sinistra per chi sale le scale, di un più ampio palazzo condominiale ed avente accesso dal civico n.28 di via Metello Gianni. L'unità immobiliare, libera su tre lati è composta da: disimpegno di ingresso e corridoio, cucina-pranzo, ripostiglio, ampio soggiorno, due camere servizio igienico, balcone e loggia chiusa. Il più ampio fabbricato condominiale è stato edificato dall'Istituto Autonomo per le case Popolari ex INACASA.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 180, Part. 361, Sub. 3, Categoria C6
Destinazione urbanistica: Il fabbricato condominiale ricade in zona definita dal vigente regolamento Urbanistico ex art.41 come "Tessuti di recente formazione - TR1 - Tessuti di recente formazione stabili-consolidati". Estratto Norme ex Art. 41. Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati)...
1. Sono tessuti urbani, prevalentemente residenziali, di formazione recente e sono suddivisi in due principali categorie: 2. TR1: tessuti nei quali sono riconoscibili assetti insediativi coerenti e consolidati che organizzano i rapporti fra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e dei servizi e maglia viaria... 4. Sono assimilabili alle zone omogenee B del Dm 1444 del 2.4.1968. 5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: * residenziale; * direzionale; * artigianale di servizio e artigianale in genere, se compatibile con le vigenti norme in materia igienico-sanitaria e ambientale; * commerciale, fino a 400 mq di superficie di vendita; * turistico-ricettiva extra-alberghiera; * pubbliche o di interesse pubblico; * parcheggio a servizio delle attività ammesse; * verde privato. 6. Gli interventi ammessi sugli edifici devono rispettare le seguenti prescrizioni. 7. Negli interventi di frazionamento di unità immobiliari non è ammessa la formazione di nuovi alloggi di Sua inferiore a 45 mq., fanno eccezione: - gli interventi di edilizia sociale innovativa (tipo co-housing) nei quali la Sua può essere ridotta a 38 mq per alloggio purché tale dimensione non interessi più del 20% degli alloggi ricavati e previa verifica della corrispondenza con gli standard; - gli interventi di edilizia residenziale pubblica soggetti alla specifica normativa. 8. Per gli edifici esistenti privi di classificazione ai sensi del precedente art.38 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica Ru1; le altezze dei nuovi edifici ricostruiti non dovranno superare le altezze degli edifici adiacenti, nel rispetto dei limiti previsti all'Art. 27, c1, lettera a) del presente RU. 9. Per gli edifici storici compresi all'interno delle zone TR1 e TR2 e individuati nella planimetria 1:2.000 Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento con le relative sigle, sono ammessi gli interventi per le rispettive classi di cui all'Art. 38 (Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili). 10. Le autorimesse interrato sono consentite nei tessuti TR1 TR2 purché la loro costruzione non interessi edifici storici compresi in detti tessuti; in questo caso la loro realizzazione è condizionata al rispetto delle invarianti tipo-morfologiche individuate dal rilievo critico di cui al precedente Art. 39. 11. Per i tessuti TR1, sulla base di progetti estesi all'intero resede di riferimento, sono consentiti incrementi "una tantum" di Sua non superiori a 25 mq per ogni alloggio esistente alla data di approvazione del presente RU alle seguenti condizioni, fatto salvo il rispetto delle norme relative alle distanze minime (fra fabbricati, dai confini e dalle strade): - nel caso di incrementi distaccati dall'alloggio dovrà essere stipulato un atto unilaterale d'obbligo relativo al carattere di pertinenzialità della nuova costruzione; - nei casi di patrimonio edilizio storico, si dovranno localizzare detti incrementi volumetrici, nel rispetto delle invarianti tipologiche e delle altre prescrizioni contenute nelle presenti norme; - qualora l'incremento interessi un resede di riferimento che si estende in area agricola, al di fuori del tessuto residenziale TR, l'intervento sarà soggetto al parere della Commissione Edilizia; qualora l'incremento interessi un resede di riferimento che si estende in area a verde privato, al di fuori del tessuto residenziale TR, l'intervento potrà derogare dal rispetto delle distanze dai confini tra le due zone

omogenee TR e VP; - adeguare, relativamente alla sola nuova superficie costruita, le prestazioni energetiche delle unità immobiliari di cui si prevede l'ampliamento.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via Metello Gianni n.28, piano Quinto
Trattasi di garage in muratura posto al piano terreno del più ampio edificio condominiale di edilizia popolare, e precisamente il primo a sinistr per chi guarda l'immobile dalla pubblica via ossia il primo a ovest con accesso carrabile verso la strada ed avente accesso dal civico n.28 di via Metello Gianni. L'unità immobiliare, libera su due lati è composta un unico vano con accesso carrabile dal resede condominiale oltre ad altro accesso dal corridoio interno della palazzina Il più ampio fabbricato condominiale è stato edificato dall'Istituto Autonomo per le case Popolari ex INACASA. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 180, Part. 361, Sub. 21, Categoria A3
Destinazione urbanistica: Vedi altro bene.

Prezzo base d'asta: € 178.511,20

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 27/2012 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 178.511,20

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - via Metello Gianni n.28, piano Quinto		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 180, Part. 361, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	168,88 mq
Stato conservativo:	Alla data dei sopralluoghi svolti l'immobile appariva in mediocre stato di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento in edificio di edilizia popolare posto al piano quinto o sesto fuori terra, a sinistra per chi sale le scale, di un più ampio palazzo condominiale ed avente accesso dal civico n.28 di via Metello Gianni. L'unità immobiliare, libera su tre lati è composta da: disimpegno di ingresso e corridoio, cucina-pranzo, ripostiglio, ampio soggiorno, due camere servizio igienico, balcone e loggia chiusa. Il più ampio fabbricato condominiale è stato edificato dall'Istituto Autonomo per le case Popolari ex INACASA.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - via Metello Gianni n.28, piano Quinto		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 180, Part. 361, Sub. 21, Categoria A3	Superficie	20,90 mq
Stato conservativo:	Alla data dei sopralluoghi svolti l'immobile appariva in normale, anche se vetusto stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di garage in muratura posto al piano terreno del più ampio edificio condominiale di edilizia popolare, e precisamente il primo a sinistra per chi guarda l'immobile dalla pubblica via ossia il primo a ovest con accesso carrabile verso la strada ed avente accesso dal civico n.28 di via Metello Gianni. L'unità immobiliare, libera su due lati è composta un unico vano con accesso carrabile dal resede condominiale oltre ad altro accesso dal corridoio interno della palazzina Il più ampio fabbricato condominiale è stato edificato dall'Istituto Autonomo per le case Popolari ex INACASA.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		