

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Magni Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 118/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	8
Patti.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 118/2024 del R.G.E.	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 48.000,00	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23



INCARICO

In data 14/09/2024, il sottoscritto Arch. Magni Federico, con studio in Via Cino da Pistoia, 49 - 51039 - Quarrata (PT), email federicomagniararch@gmail.com, PEC federico.magni@archiworldpec.it, Cell. +393382796855, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/09/2024 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 Buggiano (PT) - Via Cesare Battisti n. 14, piano T,2 (Coord. Geografiche: 43.88130, 10.72694)

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento per civile abitazione, usato, parzialmente libero su tre lati (Sud, Est ed Ovest), posto al piano terra di più ampio fabbricato residenziale condominiale. Il fabbricato di cui fa parte il bene si trova nel Comune di Buggiano, località Borgo a Buggiano, Via Cesare Battisti (al n.c. 14), in angolo con la Via Cessana (al n.c. 4); in zona centrale prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture amministrative, commerciali, direzionali, produttive, ricettive, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto (distante circa ml. 300 dalla Stazione ferroviaria). Dalla Via Cesare Battisti (al n.c. 14) si accede all'appartamento attraverso corte esterna ed ingresso/vano scala comuni. L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera e bagno, oltre a piccola corte esclusiva di pertinenza (posta in adiacenza al lato ovest del soggiorno, accessibile sia dalla corte comune di ingresso che dallo stesso soggiorno). L'appartamento è inoltre dotato di: un vano soffitta, ubicato al piano secondo ed ultimo ed accessibile dal vano scala e ballatoio comuni; un posto auto scoperto, ubicato al piano terra sul lato nord del fabbricato ed accessibile dalla Via Cessana (al n.c. 4) attraverso passo e corte a comune.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

In data 23/09/2024 è stata comunicata all'Avv. **** Omissis **** (procuratore del creditore procedente **** Omissis ****) attraverso pec, la mia nomina e la data di inizio delle operazioni peritali (22/10/2024), con accesso congiunto con il custode giudiziario, all'immobile pignorato.

In data 23/09/2024 sono state inviate alla società esecuta **** Omissis **** e all'amministratore unico della stessa **** Omissis **** le raccomandate a/r con la comunicazione relativa alla mia nomina ed alla data di inizio delle operazioni peritali (22/10/2024), con accesso congiunto con il custode giudiziario, all'immobile pignorato. Le suddette raccomandate sono state rispettivamente consegnate il 26/09/2024 ed il 03/10/2024.

In data 23/09/2024 è stata comunicata alla società esecuta **** Omissis **** attraverso pec, la mia nomina e la data di inizio delle operazioni peritali (22/10/2024), con accesso congiunto con il custode giudiziario, all'immobile pignorato.

In data 15/10/2024 (facendo seguito ad una mia richiesta del 30/09/2024, prot. n. 62693/2024), l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Territoriale di Pescia), mi ha comunicato che l'immobile pignorato è attualmente concesso in locazione a **** Omissis ****, ed a **** Omissis ****; il suddetto ufficio mi ha anche inviato il contratto di locazione ad uso abitativo registrato a Pescia in data 31/05/2022 al n. 988 serie 3T.

Dai dati anagrafici dei suddetti conduttori risulta che: **** Omissis **** e **** Omissis ****.

In data 22/10/2024 è stato eseguito l'accesso congiunto con il custode giudiziario (Is.Ve.G. S.R.L.), alla presenza del conduttore **** Omissis ****. In tale occasione ho potuto visionare l'immobile (con rilievo metrico e fotografico), che si presenta in uno stato conservativo normale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Sono stati acquisiti i titoli relativi agli atti di provenienza del ventennio.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dalla visura camerale e dai certificati anagrafici, risulta che la società **** Omissis ****, è composta dai seguenti soci proprietari:

-**** Omissis ****.

-**** Omissis ****.

Risulta Amministratore Unico, in carica dal 03/03/2022 fino alla revoca, **** Omissis ****.

Risulta Istitore, in carica dal 31/03/2022 fino alla revoca, **** Omissis ****.

CONFINI

L'appartamento confina con: Via Cesare Battisti, parti comuni, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

La soffitta confina con: parti comuni, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

Il posto auto scoperto esclusivo confina con: parti comuni, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,00 mq	56,00 mq	1	56,00 mq	3,45 m	T
Soffitta	11,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	1,86 m	2
Cortile	5,00 mq	5,00 mq	0,18	0,90 mq	0,00 m	T
Posto auto scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,35	3,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				63,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è ubicato in zona centrale della città di Borgo a Buggiano (Comune di Buggiano). Nella zona, prevalentemente residenziale, servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto, sono comunque presenti strutture amministrative, commerciali, direzionali, produttive, ricettive, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. Il fabbricato è raggiunto dai principali servizi (acquedotto comunale, fognatura comunale, rete gas-metano pubblica, energia elettrica e rete telefonica).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/04/1997 al 23/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 310, Sub. 10 Categoria C6 Cl.1, Cons. 33 mq. Rendita € 42,61 Piano T
Dal 07/04/1997 al 23/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 310, Sub. 11 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 159,07 Piano 1
Dal 07/04/1997 al 23/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 310, Sub. 12 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 159,07 Piano T-1
Dal 07/04/1997 al 23/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 310, Sub. 9 Categoria C2 Cl.1, Cons. 78 mq. Rendita € 100,71 Piano T
Dal 07/04/1997 al 23/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 310, Sub. 6 Categoria E

Dal 07/04/1997 al 23/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 310, Sub. 7 Categoria C3 Cl.4, Cons. 141 mq. Rendita € 167,49 Piano T
Dal 07/04/1997 al 23/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 310, Sub. 8 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 159,07 Piano T
Dal 23/04/2004 al 29/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 310, Sub. 17 Categoria C6 Cl.1, Cons. 9 mq. Rendita € 11,62 Piano T
Dal 23/09/2004 al 29/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 310, Sub. 20 Categoria C6 Cl.1, Cons. 9 mq. Rendita € 11,62 Piano T
Dal 23/09/2004 al 29/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 310, Sub. 18 Categoria C6 Cl.1, Cons. 9 mq. Rendita € 11,62 Piano T
Dal 23/09/2004 al 29/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 310, Sub. 19 Categoria C6 Cl.1, Cons. 9 mq. Rendita € 11,62 Piano T
Dal 23/09/2004 al 29/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 310, Sub. 13 Categoria E
Dal 23/09/2004 al 29/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 310, Sub. 15 Categoria C6 Cl.1, Cons. 9 mq. Rendita € 11,62 Piano T
Dal 23/09/2004 al 29/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 310, Sub. 16 Categoria C6 Cl.1, Cons. 9 mq. Rendita € 11,62 Piano T
Dal 23/09/2004 al 07/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 310, Sub. 28 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 64/63 mq Rendita € 189,80 Piano T-2
Dal 29/09/2004 al 07/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 310, Sub. 40 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 mq. Superficie catastale 10 mq

Rendita € 12,91
Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Il bene pignorato, risulta attualmente censito all'N.C.E.U. del Comune di Buggiano nel Foglio 10:

-Particella 310, Subalterno 28, categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale mq. 64, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 63, rendita catastale euro 189,80, ubicato in Via Cesare Battisti n. 18, piano T-2, il tutto come da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; ed al giusto conto dell'attuale proprietà eseguita **** Omissis ****, proprietà 1/1.

-Particella 310, Subalterno 40, categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq., superficie catastale totale mq. 10, rendita catastale euro 12,91, ubicato in Via Cessana n. 4, piano T, il tutto come da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; ed al giusto conto dell'attuale proprietà eseguita **** Omissis ****, proprietà 1/1.

Ai fini storico catastali si evince che i suddetti Subalterni derivano dalla soppressione dei precedenti Subalterni 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12, riportati nell'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Lenzi Raffaele, del 31/12/2002, repertorio n. 36576, raccolta n. 18630, con il quale la società **** Omissis **** aveva acquistato la proprietà del fabbricato ex "Berrettificio Attila Conti & Figli" (successivamente interessato dall'intervento di ristrutturazione con frazionamento e fusione, che ha generato anche il bene pignorato). La soppressione dei suddetti Subalterni 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 ha originato i Subalterni 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 e 34. Successivamente, la soppressione dei Subalterni 13, 15, 16, 17, 18, 19 e 20 ha originato i Subalterni 35, 36, 37, 38, 39, 40 e 41.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	310	28		A3	5	3,5 vani	64/63 mq	189,8 €	T-2	
	10	310	40		C6	1	10 mq.	10 mq	12,91 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Da un confronto fra la planimetria catastale in atti (relativa all'appartamento con il resede esclusivo e la soffitta), del 23/09/2004 Protocollo n. PT0103646 e lo stato dei luoghi (al sopralluogo del 22/10/2024), è emersa una difformità dovuta alla minore altezza della soffitta rispetto a quanto riportato nel grafico (circa 117 cm reali in gronda anziché i 135 cm riportati). Tale errore risultava già evidenziato nel Decreto di Trasferimento del Tribunale di Pistoia del 14/02/2019, repertorio n. 123/19. Per regolarizzare la suddetta difformità è necessaria la presentazione di planimetrie catastali aggiornate e corrette. Il costo relativo sarà descritto e conteggiato nella stima.

Nessuna nota da segnalare.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Sono stati acquisiti i titoli relativi agli atti di provenienza del ventennio, sono state eseguite le dovute indagini con acquisizione di documenti ed atti.

Inoltre sono stati richiesti la visura camerale della società esecutata ed i certificati contestuali di residenza, stato civile e stato di famiglia dei soci proprietari.

Dalla visura camerale e dai certificati anagrafici, risulta che la società **** Omissis ****, è composta dai seguenti soci proprietari:

-**** Omissis ****.

-**** Omissis ****.

Risulta Amministratore Unico, in carica dal 03/03/2022 fino alla revoca, **** Omissis ****.

Risulta Institore, in carica dal 31/03/2022 fino alla revoca, **** Omissis ****.

PATTI

In data 15/10/2024 (facendo seguito ad una mia richiesta del 30/09/2024, prot. n. 62693/2024), l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Territoriale di Pescia), mi ha comunicato che l'immobile pignorato è attualmente concesso in locazione a **** Omissis ****, ed a **** Omissis ****; il suddetto ufficio mi ha anche inviato il contratto di locazione ad uso abitativo registrato a Pescia in data 31/05/2022 al n. 988 serie 3T.

Trattasi di contratto di locazione ad uso abitativo opponibile alla procedura, stipulato fra le parti a Buggiano (PT) il 30/05/2022, per la durata di quattro anni dal 06/06/2022 al 05/06/2026, decorsi i quali sarà rinnovata per un periodo di quattro anni, fatti salvi i casi di cui al 1° comma, art. 3 Legge 09/12/1998 n. 431/98; per il convenuto prezzo di euro 5.040,00 annui, esenti da iva (art. 10 comma 1 n. 8 del D.P.R. 633/72), da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 420,00. Il contratto prevede, che oltre al canone di affitto, la parte conduttrice deve versare ad ogni scadenza una spesa condominiale di euro 10,00 mensili, in aggiunta alle spese per il consumo di acqua in base al proprio utilizzo.

Dai dati anagrafici dei suddetti conduttori risulta che: **** Omissis **** e **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

Il bene immobile versa in uno stato di conservazione normale (sufficiente).

PARTI COMUNI

Dal Decreto di Trasferimento del Tribunale di Pistoia del 14/02/2019 (repertorio n. 123/19, cronologia n. 748/19); dall'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Carapelle Alberto del 19/11/2004 (repertorio n. 20429, raccolta n. 10241) e dalle indagini catastali (con riferimento all'elaborato planimetrico del 18/10/2004 protocollo n. PT0111686 ed all'elenco dei subalterni assegnati), si evince quanto segue.

Il bene pignorato (appartamento con resede esclusivo e soffitte, oltre a posto auto scoperto esclusivo) ha diritti sulle parti comuni del fabbricato rappresentate catastalmente all'NCEU del Comune di Buggiano nel Foglio 10, Particella 310:

-Subalterno 14 – BCNC ai Subalterni 24-25-26-28-30-31-32-33-48-49 (che individua l'ingresso, il vano scala da terra a tetto, i pianerottoli di arrivo con i disimpegni, il terrazzo al piano primo sul lato nord del fabbricato e l'alloggiamento dei contatori nell'angolo nord-ovest della corte esterna);

-Subalterno 44 – BCNC ai Subalterni 21-30-36-37-38-39-40-41-45-46-47-48 (che individua la corte ed il passo pedonale e carrabile sul lato nord).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato condominiale di cui fa parte il bene pignorato, presenta uno stato di conservazione normale sia all'esterno che all'interno (sia nelle parti comuni che nell'appartamento per civile abitazione pignorato). Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante verticale in muratura di tipo tradizionale (mista) e struttura orizzontale costituita da solai in laterocemento. La copertura a padiglione ha la struttura in legno/laterizio (travi, travicelli e tavelloni) ed il manto costituito da tegole marsigliesi. L'appartamento pignorato è in parte coperto (soggiorno) da soprastante terrazza, appartenente ad un'altra unità immobiliare, pavimentata con piastrelle di cotto. Esternamente l'intero fabbricato è intonacato e tinteggiato, arricchito da elementi decorativi come le cornici marcapiano, le cornici alle aperture (con la caratterizzazione delle aperture del piano primo "nobile"), la gronda sagomata e dotata di cornicione. Gli infissi esterni sono stati realizzati in legno con finitura al naturale, dotati di inferriate (per le finestre al piano terra) e di persiane in legno verniciate (per tutte le aperture ai vari piani, inclusa la porta di ingresso a comune al piano terra). La corte a comune e la corte esclusiva sono pavimentate con piastrelle di cotto. La corte tergoale a comune ed i posti auto scoperti esclusivi sono pavimentati con masselli cementizi autobloccanti. Internamente, l'ingresso a comune al piano terra è intonacato e tinteggiato (con decorazioni), pavimentato con piastrelle di cotto. Il disimpegno a comune di accesso alle soffitte al piano secondo, è intonacato e tinteggiato, con il pavimento in piastrelle di gres porcellanato. Il vano scala a comune è intonacato e tinteggiato, con la scala a comune rivestita con lastre di pietra. L'appartamento pignorato, ubicato al piano terra del fabbricato, è libero su tre lati, ha una panoramicità assente e risulta esposto a sud (parete del soggiorno), ad ovest (altra parete del soggiorno) e ad est (parete della camera). Internamente presenta uno stato di conservazione normale (sufficiente), è intonacato e tinteggiato, con pavimenti in piastrelle di gres porcellanato in tutti i vani ed accessori. Il servizio igienico è pavimentato e rivestito con piastrelle di gres ceramico. Le porte interne sono in legno con finitura al naturale. Il locale soffitta, accessibile dal vano scala e ballatoio comuni, ha le pareti intonacate e tinteggiate (con la struttura in legno/laterizio della copertura a faccia vista), il pavimento in piastrelle di gres porcellanato e la porta in legno con finitura al naturale. Tutti gli impianti sono stati realizzati sottotraccia (fatta eccezione per l'impianto elettrico del locale soffitta che risulta esterno in canaletta). L'impianto idrico autonomo completamente sottotraccia è approvvigionato da acqua proveniente dal pubblico acquedotto. L'impianto termico, autonomo, completamente sottotraccia è costituito da caldaia interna (installata nel bagno) alimentata a gas metano proveniente dalla pubblica rete, con termosifoni in alluminio. L'impianto elettrico è completamente sottotraccia e risulta conforme alle normative vigenti nel 2004 (Dichiarazione di Conformità del 25/10/2004 protocollo n. 14906). Al sopralluogo del 22/10/2024 sono state riscontrate tracce di umidità nel vano soggiorno, in particolare sul soffitto (provenienti sicuramente dal soprastante terrazzo) e sull'angolo fra le pareti esterne sud ed ovest in parte rivestite con piastrelle di ceramica.

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: 31/05/2022
- Scadenza contratto: 05/06/2030
- Scadenza disdetta: 05/12/2029

Stato della causa in corso per il rilascio

Il bene pignorato risulta occupato da **** Omissis ****, con contratto di locazione ad uso abitativo opponibile alla procedura, stipulato fra la società esecutata "locatrice" e la parte "conduttrice" (**** Omissis **** e **** Omissis ****) a Buggiano il 30/05/2022 (registrato a Pescia in data 31/05/2022 al n. 988 serie 3T e codice identificativo TZV22T000988000LC), per la durata di quattro anni dal 06/06/2022 al 05/06/2026, decorsi i quali sarà rinnovato per un periodo di quattro anni, fatti salvi i casi di cui al 1° comma, art. 3 Legge 09/12/1998 n. 431/98; per il convenuto prezzo di euro 5.040,00 annui, esenti da iva (art. 10 comma 1 n. 8 del D.P.R. 633/72), da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 420,00, con deposito cauzionale di euro 840,00 (pari a due mensilità del canone). Il contratto prevede, che oltre al canone di affitto, la parte conduttrice deve versare ad ogni scadenza una spesa condominiale di euro 10,00 mensili, in aggiunta alle spese per il consumo di acqua in base al proprio utilizzo.

Dai dati anagrafici dei suddetti conduttori risulta che: **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 420,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 420,00

Facendo una indagine sul mercato di zona delle locazioni (sono state contattate le seguenti agenzie immobiliari: **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****), è emerso che, per un immobile appartenente allo stesso segmento di mercato di quello pignorato (bilocale al piano terra, con una camera, piccola corte, soffitta e posto auto scoperto esclusivo), il canone di locazione varia da un minimo di 400 euro al mese ad un massimo di 450 euro al mese.

Inoltre, da una ulteriore analisi, risulta che:

- secondo l'OMI, primo semestre del 2024 in fascia centrale, zona BORGIO A BUGGIANO, FORNACE, PALAZZACCIA, per le Abitazioni di tipo economico in condizioni normali (non arredate), il canone di locazione varia da un minimo di 4,00 euro/mq. x mese ad un massimo di 5,80 euro/mq. x mese, quindi considerando la superficie commerciale del bene pignorato di mq. 63,40, il canone mensile varierebbe da un minimo di 253,60 euro al mese ad un massimo di 367,72 euro al mese;

- secondo il Borsino Immobiliare, zona BORGIO A BUGGIANO, FORNACE, PALAZZACCIA, per le Abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona (non arredate), il canone di locazione varia da un minimo di 3,98 euro/mq. x mese ad un massimo di 4,81 euro/mq. x mese, quindi considerando la superficie commerciale del bene pignorato di mq. 63,40, il canone mensile varierebbe da un minimo di 252,33 euro al mese ad un massimo di 304,95 euro al mese.

A seguito della mia richiesta del 30/09/2024 (prot. n. 62693/2024), l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Territoriale di Pescia), in data 15/10/2024 mi ha inviato il contratto di locazione ad uso abitativo attuale (già descritto) ed il contratto di locazione ad uso abitativo precedente, registrato a Pescia in data 15/07/2020 al n. 1228 serie 3T. Tale contratto di locazione era stato stipulato fra le parti (con locatore la società esecutata) a Montecatini Terme (PT) il 14/07/2020, per la durata di quattro anni dal 03/08/2020 al 02/08/2024, decorsi i quali sarebbe stato rinnovato per un periodo di quattro anni, fatti salvi i casi di cui al 1° comma, art. 3 Legge 09/12/1998 n. 431/98; per il convenuto prezzo di euro 4.800,00 annui, esenti da iva (art. 10 comma 1 n. 8 del D.P.R. 633/72), da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 400,00. Il contratto prevedeva, che oltre al canone di affitto, la parte conduttrice dovesse versare ad ogni scadenza una spesa condominiale di euro 10,00 mensili, in aggiunta alle spese per il consumo di acqua in base al proprio utilizzo. Il suddetto contratto è stato risolto in data 31/03/2022.

Dalla suddetta indagine di mercato delle locazioni (attraverso il confronto con alcune agenzie immobiliari della zona), emerge che il canone di locazione medio annuo è pari a 5.100,00.

Il suddetto canone annuo convenuto non risulta inadeguato secondo l'ex art. 2923, comma 3 c.c.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/2002 al 19/11/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Lenzi Raffaele	31/12/2002	36576	18630
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	18/01/2003	346	233
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pescia	17/01/2003	114	1T		
Dal 19/11/2004 al 26/03/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Carapelle Alberto	19/11/2004	20429	10241
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	09/12/2004	7275	4428
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/03/2007 al 14/02/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Persiani Vincenzo	26/03/2007	16937	4473
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	30/03/2007	1839	959
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 14/02/2019	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pistoia	14/02/2019	123/19	748/19
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	26/02/2019		677
		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.

Alla società esecutata **** Omissis ****, la proprietà (1/1) del bene pignorato è pervenuta con Decreto di Trasferimento del Tribunale di Pistoia del 14/02/2019, repertorio n. 123/19, cronologia n. 748/19 (trascritto a Pescia in data 26/02/2019 al n. 677 di registro particolare); per trasferimento da **** Omissis ****.

A **** Omissis ****, la proprietà (1/1) del bene pignorato pervenne con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Persiani Vincenzo, del 26/03/2007, repertorio n. 16937, raccolta n. 4473 (trascritto a Pescia in data 30/03/2007 al n. 1839 di registro generale ed al n. 959 di registro particolare); per acquisto da **** Omissis ****.

A **** Omissis ****, la proprietà (1/1) del bene pignorato pervenne con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Carapelle Alberto, del 19/11/2004, repertorio n. 20429, raccolta n. 10241 (trascritto a Pescia in data 09/12/2004 al n. 7275 di registro generale ed al n. 4428 di registro particolare); per acquisto dalla società **** Omissis ****.

Alla società **** Omissis ****, la proprietà del fabbricato ex "Berrettificio Attila Conti & Figli" (successivamente interessato dall'intervento di ristrutturazione con frazionamento e fusione, che ha generato anche il bene pignorato) pervenne con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Lenzi Raffaele, del 31/12/2002, repertorio n. 36576, raccolta n. 18630 (trascritto a Pescia in data 18/01/2003 al n. 346 di registro generale ed al n. 233 di registro particolare); per acquisto da **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 08/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Pescaia il 31/12/2019

Reg. gen. 6401 - Reg. part. 1080

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Percentuale interessi: 14,512 %

Rogante: Dott.ssa Cirillo Simona

Data: 23/12/2019

N° repertorio: 10375

N° raccolta: 6771

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Lodo Arbitrale

Iscritto a Pescaia il 24/04/2024

Reg. gen. 2452 - Reg. part. 310

Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 45.000,00

Rogante: Tribunale di Prato

Data: 08/04/2024

N° repertorio: 334

Note: La suddetta iscrizione grava anche su due unità immobiliari (non oggetto della presente)

identificate catastalmente nel Comune di Uzzano: - Foglio 6, Particella 682, Subalterno 18, Categoria A3-abitazione di tipo economico. - Foglio 6, Particella 682, Subalterno 32, Categoria C6-Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare**

Trascritto a Verbale di Pignoramento Immobili il 28/06/2024

Reg. gen. 3815 - Reg. part. 2477

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La suddetta iscrizione grava anche su due unità immobiliari (non oggetto della presente)

identificate catastalmente nel Comune di Uzzano: - Foglio 6, Particella 682, Subalterno 18, Categoria A3-abitazione di tipo economico. - Foglio 6, Particella 682, Subalterno 32, Categoria C6-Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

Formalità pregiudizievoli: box note.

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico del Comune di Buggiano attualmente vigente è il PIANO OPERATIVO, con relative Norme Tecniche di Attuazione, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 del 07/11/2019, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 19/03/2022, efficace dal 01/07/2022.

Secondo tale strumento il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, risulta:

-alla tavola n. 2_2_Territorio Urbanizzato, ricadente in area TC1 – Tessuti consolidati in contesti di valore ambientale (art. 51 delle N.T.A.), ed il fabbricato è classificato negli Edifici e complessi edilizi non classificati esistenti al 1954 (art. 40 delle N.T.A.).

-alla tavola G09 B-SUD – Carta della pericolosità geologica, ricadente in zona con pericolosità geologica media G.2.

-alla tavola G11 B-SUD – Carta della pericolosità sismica, ricadente in zona con pericolosità sismica locale media (S.2).

-alla tavola G13 – Carta della magnitudo idraulica, ricadente in zona con magnitudo idraulica molto severa.

-alla tavola 03 – Carta delle aree allagabili TR 30 anni – inviluppo battenti, ricadente in area con battenti m. 0.8-0.9.

-alla tavola 06 – Carta delle aree allagabili TR 200 anni – inviluppo battenti, inviluppo velocità, ricadente in area con battenti m. 1.3-1.4.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti amministrativi effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Buggiano, a seguito di una richiesta effettuata al Comune stesso, sono emerse, le seguenti pratiche edilizie:

-Autorizzazione Edilizia n. 27/2002 del 08/04/2002, per recupero di edificio con realizzazione di n. 10 appartamenti per civile abitazione, rilasciata a **** Omissis ****;

-Autorizzazione Edilizia n. 18/2003 del 21/02/2003, per recupero di edificio con realizzazione di n. 10 appartamenti per civile abitazione, rilasciata a **** Omissis ****;

-Denuncia di Inizio Attività n. 226/2003, protocollo n. 15448 del 17/11/2003, per Variante in corso d'opera all'Autorizzazione Edilizia n. 18/2003 del 21/02/2003, depositata da **** Omissis ****;

-Denuncia di Inizio Attività n. 138/2004, protocollo n. 1625 del 11/09/2004, per Variante in corso d'opera all'Autorizzazione Edilizia n. 18/2003 del 21/02/2003 ed alla DIA n. 226/2003, depositata da **** Omissis ****;

-Attestazione di Abitabilità-Agibilità n. 32/2004, protocollo n. 14906 del 25/10/2004 (al termine dei lavori dell'Autorizzazione Edilizia n. 18/2003, della DIA n. 226/2003 e della DIA n. 138/2004);

-Denuncia di Inizio Attività n. 3/2005, protocollo n. 843/7 del 18/01/2005, per sistemazioni esterne e realizzazione di volume tecnico, depositata da **** Omissis ****;

-Attività Edilizia Libera n. 10/2020, protocollo n. 2641 del 21/02/2020, per intervento di manutenzione straordinaria all'appartamento per civile abitazione pignorato, intestata a **** Omissis ****.

Inoltre, secondo l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), come riportato nel contratto di locazione, l'immobile risulta essere in classe energetica "G", con ipe 214,36 Kwh/mq annuo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Da un confronto fra lo stato dei luoghi (al sopralluogo del 22/10/2024) e gli elaborati grafici allegati alle suddette pratiche edilizie, con particolare attenzione all'ultima (Attività Edilizia Libera n. 10/2020, protocollo n. 2641 del 21/02/2020), il bene è risultato urbanisticamente conforme.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 644,33

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.553,74

Importo spese straordinarie già deliberate: € 100,00

Da un confronto con l'amministratore condominiale (**** Omissis ****), per conoscere la situazione relativa al bene pignorato, risulta che la quota a preventivo per l'anno 2024 per la società esecutata **** Omissis **** è di 712,12 € (quota del 2024 di 677,78 € più il saldo passivo del 2023 di 34,34 €) che è stata interamente pagata dalla stessa società. Non ci sono spese straordinarie già deliberate, tuttavia per un'infiltrazione da porzione della copertura bassa in un appartamento a piano terra e per la richiesta danni da infiltrazione di un condomino, è stata richiesta una rata straordinaria di 100,00 €. Questa rata non è stata pagata dalla società, quindi la potenziale morosità è di 100,00 € (sempre a preventivo per la gestione 2024).

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 Buggiano (PT) - Via Cesare Battisti n. 14, piano T,2
Trattasi di appartamento per civile abitazione, usato, parzialmente libero su tre lati (Sud, Est ed Ovest), posto al piano terra di più ampio fabbricato residenziale condominiale. Il fabbricato di cui fa parte il bene si trova nel Comune di Buggiano, località Borgo a Buggiano, Via Cesare Battisti (al n.c. 14), in angolo con la Via Cessana (al n.c. 4); in zona centrale prevalentemente residenziale, con la presenza di

strutture amministrative, commerciali, direzionali, produttive, ricettive, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto (distante circa ml. 300 dalla Stazione ferroviaria). Dalla Via Cesare Battisti (al n.c. 14) si accede all'appartamento attraverso corte esterna ed ingresso/vano scala comuni. L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera e bagno, oltre a piccola corte esclusiva di pertinenza (posta in adiacenza al lato ovest del soggiorno, accessibile sia dalla corte comune di ingresso che dallo stesso soggiorno). L'appartamento è inoltre dotato di: un vano soffitta, ubicato al piano secondo ed ultimo ed accessibile dal vano scala e ballatoio comuni; un posto auto scoperto, ubicato al piano terra sul lato nord del fabbricato ed accessibile dalla Via Cessana (al n.c. 4) attraverso passo e corte a comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 310, Sub. 28, Categoria A3 - Fg. 10, Part. 310, Sub. 40, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 71.000,00

E' stato utilizzato il METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (MARKET COMPARISON APPROACH). Il market comparison approach è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare. Sono stati utilizzati tre comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato, che si trovano descritti nelle schede allegate alla presente. Secondo tale metodo il valore di mercato dell'immobile pignorato "libero" è di 71.000,00 € (eurosettantunomila/00).

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Al suddetto valore di stima si ritiene opportuno applicare una correzione con la detrazione delle spese condominiali insolute e delle spese occorrenti per eliminare le difformità catastali riscontrate, come segue:

-per la regolarizzazione del debito nei confronti del condominio (rata straordinaria esercizio 2024) pari a 100,00 €;

-per la regolarizzazione delle difformità catastali riscontrate con la presentazione di planimetrie catastali aggiornate e corrette (spese tecniche, oneri fiscali ed oneri catastali inclusi) pari a 900,00 €.

Quindi, il Valore di mercato del bene pignorato "libero" sarà: 71.000,00 € - 1.000,00 € = 70.000,00 (eurosettantamila/00)

VALUTAZIONE DEL BENE LOCATO

Per il bene pignorato è stata riscontrata l'esistenza di un contratto di locazione ad uso abitativo, opponibile alla procedura, stipulato fra la società esecutata "locatrice" e la parte "conduttrice" a Buggiano il 30/05/2022 (registrato a Pescia in data 31/05/2022 al n. 988 serie 3T e codice identificativo TZV22T000988000LC), per la durata di quattro anni dal 06/06/2022 al 05/06/2026, decorsi i quali sarà rinnovato per un periodo di quattro anni, fatti salvi i casi di cui al 1° comma, art. 3 Legge 09/12/1998 n. 431/98; per il convenuto prezzo di 5.040,00 €/annui, esenti da iva (art. 10 comma 1 n. 8 del D.P.R. 633/72), da pagarsi in rate mensili anticipate di 420,00 €, con deposito cauzionale di 840,00 € (pari a due mensilità del canone). Il contratto prevede, che oltre al canone di affitto, la parte conduttrice deve versare ad ogni scadenza una spesa condominiale di 10,00 € mensili, in aggiunta alle spese per il consumo di acqua in base al proprio utilizzo.

L'atto di pignoramento è stato notificato in data 23/05/2024, pertanto la locazione è opponibile alla procedura, quindi si procede all'indicazione di un'ipotetica decurtazione del valore di mercato suddetto, per l'affitto in corso.

Si assume che alla data di scadenza (del 05/06/2030) il contratto non venga rinnovato e che ad oggi (data di stesura della presente stima) residuino circa 66 mesi di occupazione. Si applica una riduzione che tenga conto dei seguenti parametri: durata residua della locazione, canone di locazione effettivamente pagato e canone di locazione di mercato.

Quindi,

$$VI = \sum (C-Cm) / (1+i)^n + V(1+s)^n / (1+i)^n$$

dove,

VI = valore dell'appartamento locato;

V = valore di mercato dell'appartamento libero = 71.000,00 €;

C = canone annuo lordo effettivamente corrisposto = 5.040,00 €;

Cm = canone annuo lordo di mercato (media ricavata dall'indagine diretta di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari) = (400,00 euro x mese + 450,00 euro x mese) / 2 x 12 mesi = 5.100,00 €;

n = durata residua della locazione, espressa in anni = 5,5 anni.

s = saggio di variazione annuale dei prezzi previsto nel tempo residuo della locazione = 2,3% (si ipotizza una costante dei dati ISTAT rilevati per le variazioni medie II trim. 2023-II trim. 2024 sulle abitazioni esistenti);

i = saggio di sconto = 9,38% (costruito con "Build Up Method" sommando l'Equity Risk Premium del 6% ed il Risk Free Rate del 3,38%)

$VI = \sum (5.040,00 \text{ €} - 5.100,00 \text{ €}) / (1+0,0938)^{5,5} + 71.000,00 \text{ €} (1+0,0230)^{5,5} / (1+0,0938)^{5,5} = -36,64 \text{ €} + 49.137,82 \text{ €} = 49,101,18 \text{ €}$

Al quale si dovrà applicare una correzione con la detrazione delle spese condominiali insolute e delle spese occorrenti per eliminare le difformità catastali riscontrate.

Quindi,

Il Valore attuale del bene immobile considerando la locazione opponibile alla procedura è pari a 49.101,18 € - 1.000,00 € = 48.101,18 €

che si arrotonda a 48.000,00 € (euroquarantottomila/00)

Tale valore si pone a base d'asta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Buggiano (PT) - Via Cesare Battisti n. 14, piano T,2	63,40 mq	1.119,87 €/mq	€ 71.000,00	100,00%	€ 71.000,00
				Valore di stima:	€ 71.000,00

Valore di stima: € 71.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	100,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	900,00	€
Decurtazione di valore per l'affitto in corso	22000,00	€

Valore finale di stima: € 48.000,00

E' stato utilizzato il METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (MARKET COMPARISON APPROACH). Il market comparison approach è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare. Sono stati utilizzati tre comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato, che si trovano descritti nelle schede allegate alla presente. Secondo tale metodo il valore di mercato dell'immobile pignorato "libero" è di 71.000,00 € (eurosettantunomila/00).

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Al suddetto valore di stima si ritiene opportuno applicare una correzione con la detrazione delle spese condominiali insolute e delle spese occorrenti per eliminare le difformità catastali riscontrate, come segue:

-per la regolarizzazione del debito nei confronti del condominio (rata straordinaria esercizio 2024) pari a 100,00 €;

-per la regolarizzazione delle difformità catastali riscontrate con la presentazione di planimetrie catastali aggiornate e corrette (spese tecniche, oneri fiscali ed oneri catastali inclusi) pari a 900,00 €.

Quindi, il Valore di mercato del bene pignorato "libero" sarà: 71.000,00 € - 1.000,00 € = 70.000,00 € (eurosettantamila/00)

VALUTAZIONE DEL BENE LOCATO

Per il bene pignorato è stata riscontrata l'esistenza di un contratto di locazione ad uso abitativo, opponibile alla procedura, stipulato fra la società esecutata "locatrice" e la parte "conduttrice" a Buggiano il 30/05/2022 (registrato a Pescia in data 31/05/2022 al n. 988 serie 3T e codice identificativo TZV22T000988000LC), per la durata di quattro anni dal 06/06/2022 al 05/06/2026, decorsi i quali sarà rinnovato per un periodo di quattro anni, fatti salvi i casi di cui al 1° comma, art. 3 Legge 09/12/1998 n. 431/98; per il convenuto prezzo di 5.040,00 €/annui, esenti da iva (art. 10 comma 1 n. 8 del D.P.R. 633/72), da pagarsi in rate mensili anticipate di 420,00 €, con deposito cauzionale di 840,00 € (pari a due mensilità del canone). Il contratto prevede, che oltre al canone di affitto, la parte conduttrice deve versare ad ogni scadenza una spesa condominiale di 10,00 € mensili, in aggiunta alle spese per il consumo di acqua in base al proprio utilizzo.

L'atto di pignoramento è stato notificato in data 23/05/2024, pertanto la locazione è opponibile alla procedura, quindi si procede all'indicazione di un'ipotetica decurtazione del valore di mercato suddetto, per l'affitto in corso.

Si assume che alla data di scadenza (del 05/06/2030) il contratto non venga rinnovato e che ad oggi (data di stesura della presente stima) residuino circa 66 mesi di occupazione. Si applica una riduzione che tenga conto dei seguenti parametri: durata residua della locazione, canone di locazione effettivamente pagato e canone di locazione di mercato.

Quindi,

$$VI = \sum (C - Cm) / (1+i)^n + V(1+s)^n / (1+i)^n$$

dove,

VI = valore dell'appartamento locato;

V = valore di mercato dell'appartamento libero = 71.000,00 €;

C = canone annuo lordo effettivamente corrisposto = 5.040,00 €;

Cm = canone annuo lordo di mercato (media ricavata dall'indagine diretta di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari) = (400,00 euro x mese + 450,00 euro x mese) / 2 x 12 mesi = 5.100,00 €;

n = durata residua della locazione, espressa in anni = 5,5 anni.

s = saggio di variazione annuale dei prezzi previsto nel tempo residuo della locazione = 2,3% (si ipotizza una costante dei dati ISTAT rilevati per le variazioni medie II trim. 2023-II trim. 2024 sulle abitazioni esistenti);

i = saggio di sconto = 9,38% (costruito con "Build Up Method" sommando l'Equity Risk Premium del 6% ed il Risk Free Rate del 3,38%)

$$VI = \sum (5.040,00 \text{ €} - 5.100,00 \text{ €}) / (1+0,0938)^{5,5} + 71.000,00 \text{ €} (1+0,0230)^{5,5} / (1+0,0938)^{5,5} = -36,64 \text{ €} + 49.137,82 \text{ €} = 49.101,18 \text{ €}$$

Al quale si dovrà applicare una correzione con la detrazione delle spese condominiali insolute e delle spese occorrenti per eliminare le difformità catastali riscontrate.

Quindi,

Il Valore attuale del bene immobile considerando la locazione opponibile alla procedura è pari a 49.101,18 € - 1.000,00 € = 48.101,18 €

che si arrotonda a 48.000,00 € (euroquarantottomila/00)

Tale valore si pone a base d'asta.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non ci sono riserve e particolarità da segnalare.

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 15/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Magni Federico



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione Nomina ed Inizio Operazioni Peritali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Visura Camerale e certificati anagrafici
- ✓ N° 3 Ortofoto
- ✓ N° 4 Foto
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Decreto di Trasferimento del Tribunale di Pistoia del 14/02/2019, repertorio n. 123/19.
- ✓ N° 6 Altri allegati - Provenienza Ventennale - Atto di CV rogito Notaio Persiani Vincenzo del 26/03/2007, repertorio n. 16937.
- ✓ N° 7 Altri allegati - Provenienza Ventennale - Atto di CV rogito Notaio Carapelle Alberto del 19/11/2004, repertorio n. 20429.
- ✓ N° 8 Altri allegati - Provenienza Ventennale - Atto di CV rogito Notaio Lenzi Raffaele del 31/12/2002, repertorio n. 36576.
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Attuali
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Storiche
- ✓ N° 11 Estratti di mappa
- ✓ N° 12 Planimetrie catastali
- ✓ N° 13 Altri allegati - Formalità pregiudizievoli
- ✓ N° 14 Altri allegati - Inquadramento urbanistico
- ✓ N° 15 Altri allegati - Denuncia di Inizio Attività n. 138/2004, protocollo n. 1625 del 11/09/2004.
- ✓ N° 16 Altri allegati - Attestazione di Abitabilità-Agibilità n. 32/2004, protocollo n. 14906 del 25/10/2004

- ✓ N° 17 Altri allegati - Attività Edilizia Libera n. 10/2020, protocollo n. 2641 del 21/02/2020.
- ✓ N° 18 Altri allegati - Elaborati Rilievo-Calcolo SU-Calcolo SUL e Procedimento di Valutazione
- ✓ N° 19 Altri allegati - Contratto di locazione e situazione condominio



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - Via Cesare Battisti n. 14, piano T,2
Trattasi di appartamento per civile abitazione, usato, parzialmente libero su tre lati (Sud, Est ed Ovest), posto al piano terra di più ampio fabbricato residenziale condominiale. Il fabbricato di cui fa parte il bene si trova nel Comune di Buggiano, località Borgo a Buggiano, Via Cesare Battisti (al n.c. 14), in angolo con la Via Cessana (al n.c. 4); in zona centrale prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture amministrative, commerciali, direzionali, produttive, ricettive, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto (distante circa ml. 300 dalla Stazione ferroviaria). Dalla Via Cesare Battisti (al n.c. 14) si accede all'appartamento attraverso corte esterna ed ingresso/vano scala comuni. L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera e bagno, oltre a piccola corte esclusiva di pertinenza (posta in adiacenza al lato ovest del soggiorno, accessibile sia dalla corte comune di ingresso che dallo stesso soggiorno). L'appartamento è inoltre dotato di: un vano soffitta, ubicato al piano secondo ed ultimo ed accessibile dal vano scala e ballatoio comuni; un posto auto scoperto, ubicato al piano terra sul lato nord del fabbricato ed accessibile dalla Via Cessana (al n.c. 4) attraverso passo e corte a comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 310, Sub. 28, Categoria A3 - Fg. 10, Part. 310, Sub. 40, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico del Comune di Buggiano attualmente vigente è il PIANO OPERATIVO, con relative Norme Tecniche di Attuazione, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 del 07/11/2019, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 19/03/2022, efficace dal 01/07/2022. Secondo tale strumento il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, risulta: -alla tavola n. 2_2_Territorio Urbanizzato, ricadente in area TC1 – Tessuti consolidati in contesti di valore ambientale (art. 51 delle N.T.A.), ed il fabbricato è classificato negli Edifici e complessi edilizi non classificati esistenti al 1954 (art. 40 delle N.T.A.). -alla tavola G09 B-SUD – Carta della pericolosità geologica, ricadente in zona con pericolosità geologica media G.2. -alla tavola G11 B-SUD – Carta della pericolosità sismica, ricadente in zona con pericolosità sismica locale media (S.2). -alla tavola G13 – Carta della magnitudo idraulica, ricadente in zona con magnitudo idraulica molto severa. - alla tavola 03 – Carta delle aree allagabili TR 30 anni – inviluppo battenti, ricadente in area con battenti m. 0.8-0.9. -alla tavola 06 – Carta delle aree allagabili TR 200 anni – inviluppo battenti, inviluppo velocità, ricadente in area con battenti m. 1.3-1.4.

Prezzo base d'asta: € 48.000,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 48.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Buggiano (PT) - Via Cesare Battisti n. 14, piano T,2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 310, Sub. 28, Categoria A3 - Fg. 10, Part. 310, Sub. 40, Categoria C6	Superficie	63,40 mq
Stato conservativo:	Il bene immobile versa in uno stato di conservazione normale (sufficiente).		
Descrizione:	<p>Trattasi di appartamento per civile abitazione, usato, parzialmente libero su tre lati (Sud, Est ed Ovest), posto al piano terra di più ampio fabbricato residenziale condominiale. Il fabbricato di cui fa parte il bene si trova nel Comune di Buggiano, località Borgo a Buggiano, Via Cesare Battisti (al n.c. 14), in angolo con la Via Cessana (al n.c. 4); in zona centrale prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture amministrative, commerciali, direzionali, produttive, ricettive, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto (distante circa ml. 300 dalla Stazione ferroviaria). Dalla Via Cesare Battisti (al n.c. 14) si accede all'appartamento attraverso corte esterna ed ingresso/vano scala comuni. L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera e bagno, oltre a piccola corte esclusiva di pertinenza (posta in adiacenza al lato ovest del soggiorno, accessibile sia dalla corte comune di ingresso che dallo stesso soggiorno). L'appartamento è inoltre dotato di: un vano soffitta, ubicato al piano secondo ed ultimo ed accessibile dal vano scala e ballatoio comuni; un posto auto scoperto, ubicato al piano terra sul lato nord del fabbricato ed accessibile dalla Via Cessana (al n.c. 4) attraverso passo e corte a comune.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Pescia il 31/12/2019

Reg. gen. 6401 - Reg. part. 1080

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Percentuale interessi: 14,512 %

Rogante: Dott.ssa Cirillo Simona

Data: 23/12/2019

N° repertorio: 10375

N° raccolta: 6771

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Lodo Arbitrale

Iscritto a Pescia il 24/04/2024

Reg. gen. 2452 - Reg. part. 310

Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 45.000,00

Rogante: Tribunale di Prato

Data: 08/04/2024

N° repertorio: 334

Note: La suddetta iscrizione grava anche su due unità immobiliari (non oggetto della presente) identificate catastalmente nel Comune di Uzzano: - Foglio 6, Particella 682, Subalterno 18, Categoria A3-abitazione di tipo economico. - Foglio 6, Particella 682, Subalterno 32, Categoria C6-Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare**

Trascritto a Verbale di Pignoramento Immobili il 28/06/2024

Reg. gen. 3815 - Reg. part. 2477

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La suddetta iscrizione grava anche su due unità immobiliari (non oggetto della presente)

identificate catastalmente nel Comune di Uzzano: - Foglio 6, Particella 682, Subalterno 18, Categoria A3-abitazione di tipo economico. - Foglio 6, Particella 682, Subalterno 32, Categoria C6-Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.