

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Parlanti Aldo, nell'Esecuzione Immobiliare 134/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 134/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 209.000,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

All'udienza del 02/10/2024, il sottoscritto Geom. Parlanti Aldo, con studio in Via Toscanini, 8 - 51010 - Massa e Cozzile (PT), email studioparlanti@gmail.com, PEC aldo.parlanti@geopec.it, Tel. 333 7254184, Fax 0572 951535, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/10/2024 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 Vincenzo Manfredini n. 11 - 15, scala interna, piano terra e secondo

Appartamento per civile abitazione occupante l'intero piano secondo di più ampio fabbricato, ad esclusione del vano scala, raggiungibile tramite vano scale a comune con l'unità del piano primo, composto da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno notte, guardaroba, bagno, camera con vano armadio, cameretta, oltre n. 4 terrazzi, corredato al piano terra da un vano ad uso taverna (ex bucataia - lavanderia) con w.c. ed adiacente loggiato attualmente chiuso con infissi e vetri, ma catastalmente ed urbanisticamente destinato a loggiato e posto auto, il tutto corredato da corte ad uso resede-giardino su tre lati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Vincenzo Manfredini n. 11 - 15, scala interna, piano terra e secondo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Via Vincenzo Manfredini, proprietà **** Omissis **** salvo se altri e/o diversi comuni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione piano secondo	110,00 mq	123,00 mq	1	123,00 mq	2,87 m	secondo
terrazzi	28,00 mq	28,00 mq	0,20	5,60 mq	0,00 m	secondo
vani accessori piano terra	20,00 mq	25,00 mq	0,50	12,50 mq	2,50 m	terra
loggiato	40,00 mq	40,00 mq	0,30	12,00 mq	2,50 m	terra
resede giardino	180,00 mq	180,00 mq	0,10	18,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				171,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				171,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/1988 al 15/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 202, Part. 675, Sub. 4 Categoria C6

		Cl.1, Cons. 19 Superficie catastale 28 mq Rendita € 55,93 Piano T
Dal 28/12/1988 al 15/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 202, Part. 675, Sub. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 Superficie catastale 149 mq Rendita € 1.012,26 Piano T - 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	202	675	7		A2	4	8	149 mq	1012,26 €	terra e primo	
	202	675	4		C6	1	19	28 mq	55,93 €	terra	

Corrispondenza catastale

Le planimetrie catastali necessitano di un aggiornamento in quanto l'altezza del piano secondo risulta di ml. 2,87 (in planimetria è indicata in ml. 3,00), al piano terra nel vano taverna (ex bucataia) non è rappresentata una finestra, oltre altre piccole imprecisioni. Il tutto per una spesa complessiva tra onorario e diritti catastali di circa € 1.500,00.

Da sottolineare che dovranno essere effettuate le opere di ripristino al piano terra come meglio indicato nel campo della regolarità urbanistica (rimozione infissi attualmente installati a chiusura del loggiato).

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in normale stato conservativo.

PARTI COMUNI

Risultano le seguenti parti comuni con l'unità immobiliare del piano primo, il vialetto di accesso alla strada, l'ingresso e il vano scale fino al piano secondo (b.c.n.c. mappale 675 sub 2), nonché tutte le altre parti comuni del fabbricato come previsto dalle vigenti leggi sul condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato presenta struttura portante mista muratura e c.a., solai e copertura in latero-cemento, rifinitura esterna intonaco e verniciatura, L'unità immobiliare presenta rifiniture in buono stato di manutenzione, quali pavimenti in maggior parte in granito, parte in monocottura, rivestimenti bagno e cucina in ceramica, portoncino d'ingresso in legno, porte interne in legno, infissi in legno con vetri doppi e persiane. Scale rivestite in granito, parapetti terrazzi in c.a. L'impianto di riscaldamento è alimentato con caldaia a metano con radiatori in alluminio, impianto elettrico sottotraccia. I vani al piano terra sono rifiniti, il resede-giardino è completamente recintato e provvisto di arredi e camminamenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1988	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	28/12/1988	34050	7798

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pistoia	26/01/1989	743	510
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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza non è stato depositato, pertanto si provvede ad allegare l'atto di divisione Notaio Maurizio Ersoch del 28/12/1988.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 03/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Pistoia il 13/05/2016
 Reg. gen. 3614 - Reg. part. 619
 Quota: 1/1
 Importo: € 200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 100.000,00
 Rogante: Notaio Marco Regni
 Data: 11/05/2016
 N° repertorio: 219430
 N° raccolta: 51134

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 07/08/2024

Reg. gen. 7772 - Reg. part. 5446

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile nei vigenti strumenti urbanistici ricade in zona TR2 - Tessuti di recente formazione da riordinare/riqualificare, normata dall'art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Per la realizzazione dell'intero edificio che comprende i beni oggetto di procedura sono stati rilasciati, ai nominativi **** Omissis ****, i seguenti titoli edilizi:

- concessione edilizia n. 135 del 29/06/1983 (pratica edilizia n. 776/82 - nuova costruzione di fabbricato di civile abitazione);

- concessione edilizia n. 4 del 13/01/1986 (variante alla c.e. 135/1983).

Sempre per l'intero edificio risulta rilasciata abitabilità in data 06/05/1988 prot. n. 59611 a seguito di richiesta del 16/11/1987.

A seguito dei rilievi di cui al sopralluogo si sono rilevate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici di cui ai titoli edilizi rilasciati, in particolare:

- al piano terra la zona destinata a loggiato-posto auto è stata chiusa con l'installazione di infissi in alluminio/legno e vetri, mentre il vano ex "bucataia" ossia lavanderia è attualmente utilizzato come taverna con zona cottura;

- risulta realizzata una piccola finestra nel vano ex "bucataia";

- l'altezza del piano secondo risulta di ml. 2,87 mentre negli elaborati grafici è indicata in ml. 3,00.

A fronte delle suddette difformità si precisa che la chiusura della zona loggiato-posto auto può essere ripristinata con la rimozione degli infissi (costo di rimozione e smaltimento circa € 2.500,00), mentre per la regolarizzazione della finestra nel vano ex "bucataia" può essere presentata una pratica scia in sanatoria con un costo presumibile di circa € 5.000,00 comprensivi di onorari professionali, pratica di idoneità statica e sanzioni. Relativamente alla minor altezza del piano secondo si può ricondurre la variazione ad una errata indicazione degli originari elaborati grafici (in quanto strutturalmente il fabbricato non può aver subito tale modifica successivamente alla sua costruzione) e quindi regolarizzabile con l'esatta indicazione dell'altezza nella pratica scia già citata in precedenza.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

I beni non risultano inseriti in un contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Vincenzo Manfredini n. 11 - 15, scala interna, piano terra e secondo

Appartamento per civile abitazione occupante l'intero piano secondo di più ampio fabbricato, ad esclusione del vano scala, raggiungibile tramite vano scale a comune con l'unità del piano primo, composto da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno notte, guardaroba, bagno, camera con vano armadio, cameretta, oltre n. 4 terrazzi, corredato al piano terra da un vano ad uso taverna (ex bucataia - lavanderia) con w.c. ed adiacente loggiato attualmente chiuso con infissi e vetri, ma catastalmente ed urbanisticamente destinato a loggiato e posto auto, il tutto corredato da corte ad uso resede-giardino su tre lati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 202, Part. 675, Sub. 7, Categoria A2 - Fg. 202, Part. 675, Sub. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 209.000,00

Metodologia Estimativa

Per quanto inerente la metodologia estimativa sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima ed infine nella definizione del valore. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità di stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene) l'aspetto economico di riferimento è costituito dal più prudentiale valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica senza incanto vincola l'offerente fin subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti.

I criteri oggettivi adottati per la valutazione del bene sono stati sostanzialmente rivolti verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte "indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai valori immobiliari riportati dagli istituti maggiormente accreditati in materia; la seconda mediante indagini condotte in ambito diretto, in particolare dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita di immobili simili, oppure di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nel territorio in esame.

1 - Informazioni desunte da fonti "indirette"

Le "fonti accreditate" prese in considerazione sono:

1/a - sito borsinoimmobiliare.it

Il Borsino immobiliare è un osservatorio delle quotazioni immobiliari e pubblica il listino dei valori attuali con prezzi al mq della zona di ricerca, distinguendo in base alla tipologia ed ubicazione del bene, nel nostro caso (Pistoia - Zona Semiperiferica - con tipologia di abitazioni di tipo appartamenti in stabili di media fascia) viene indicato un valore medio al mq. di superficie convenzionale pari ad € 1.472,00. In via prudentiale consideriamo un decremento di circa 10,00 %, pertanto € 1.472,00 - 10,00 % = € 1.324,80.

1/b - sito Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - anno 2024 - 1° semestre

Suddetto osservatorio per il Comune di Pistoia - Zona Semiperiferica - per tipologia di abitazioni di tipo civile riporta un valore medio pari ad € 1.500,00 per mq. di superficie convenzionale (€ 1.350,00 + 1.650,00)/2. In via prudenziale consideriamo un decremento di circa 10,00 %, pertanto € 1.500,00 - 10,00 % = € 1.350,00.

Valore medio da fonti indirette: (€ 1.324,80 + 1.350,00) / 2 = € 1.337,40

2 - Indagini da fonti "dirette"

Trattasi di indagini condotte mediante operatori del mercato immobiliare locale, tramite le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, oppure di offerta, nonché valori di stima, che nel caso in esame hanno consentito di individuare un valore prudenziale di mercato unitario medio di unità simili pari ad €/mq. 1.343,61.

Di seguito si riportano sinteticamente alcuni dati rilevati:

2/a - Offerta di vendita di appartamento al piano terzo con ascensore a breve distanza da viale Adua stato buono ristrutturato - Pistoia Ovest;

prezzo richiesto scontato del 15,00 % = € 244.000,00 - 15,00 % = € 207.400,00

superficie commerciale: mq. 160,00

Valore al mq. = € 207.400,00 / 160,00 = € 1.351,50

2/b - Offerta di vendita ampio appartamento al piano secondo, in buono stato abitabile - zona Pistoia Ovest via Fattori;

prezzo richiesto scontato del 15,00 % = € 220.000,00 - 15,00 % = € 187.000,00

superficie convenzionale mq. 140,00

Valore al mq. = € 187.000,00 / 140,00 = € 1.335,71

Valore medio da fonti dirette: (€ 1.351,50 + 1.335,71) / 2 = € 1.343,61

3 - Valore di stima (sintesi finale - valore medio prudenziale al mq. (1.337,40 + 1.343,61) / 2 = € 1.340,51

Valore di stima: superficie convenzionale mq. 171,10 x €/mq. 1.340,51 = € 229.361,26

Dal suddetto valore di stima occorre detrarre le spese preventivate per la regolarizzazione catastale ed urbanistica ammontanti ad € 9.000,00, pertanto:

Valore di stima complessivo: € 229.361,26 - 9.000,00 = € 220.361,26

Deprezzamento finale legato alle procedure di vendita all'asta 5,00 %

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO: € 220.361,26 - 5,00 % = € 209.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pistoia (PT) - Via Vincenzo Manfredini n. 11 - 15, scala interna, piano terra e	171,10 mq	0,00 €/mq	€ 209.000,00	100,00%	€ 209.000,00

secondo				
				Valore di stima: € 209.000,00

Valore di stima: € 209.000,00

Valore finale di stima: € 209.000,00

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.

Massa e Cozzile, li 05/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Parlanti Aldo

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Vincenzo Manfredini n. 11 - 15, scala interna, piano terra e secondo
Appartamento per civile abitazione occupante l'intero piano secondo di più ampio fabbricato, ad esclusione del vano scala, raggiungibile tramite vano scale a comune con l'unità del piano primo, composto da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno notte, guardaroba, bagno, camera con vano armadio, cameretta, oltre n. 4 terrazzi, corredato al piano terra da un vano ad uso taverna (ex bucaiaia - lavanderia) con w.c. ed adiacente loggiato attualmente chiuso con infissi e vetri, ma catastalmente ed urbanisticamente destinato a loggiato e posto auto, il tutto corredato da corte ad uso resede-giardino su tre lati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 202, Part. 675, Sub. 7, Categoria A2 - Fg. 202, Part. 675, Sub. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile nei vigenti strumenti urbanistici ricade in zona TR2 - Tessuti di recente formazione da riordinare/riqualificare, normata dall'art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 209.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 209.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Vincenzo Manfredini n. 11 - 15, scala interna, piano terra e secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 202, Part. 675, Sub. 7, Categoria A2 - Fg. 202, Part. 675, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	171,10 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in normale stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione occupante l'intero piano secondo di più ampio fabbricato, ad esclusione del vano scala, raggiungibile tramite vano scale a comune con l'unità del piano primo, composto da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno notte, guardaroba, bagno, camera con vano armadio, cameretta, oltre n. 4 terrazzi, corredato al piano terra da un vano ad uso taverna (ex bucataia - lavanderia) con w.c. ed adiacente loggiato attualmente chiuso con infissi e vetri, ma catastalmente ed urbanisticamente destinato a loggiato e posto auto, il tutto corredato da corte ad uso resede-giardino su tre lati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis ****.		

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 13/05/2016
Reg. gen. 3614 - Reg. part. 619
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio Marco Regni
Data: 11/05/2016
N° repertorio: 219430
N° raccolta: 51134

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pistoia il 07/08/2024
Reg. gen. 7772 - Reg. part. 5446
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura