

a

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

## TRIBUNALE DI PISTOIA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Benesperi Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 184/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli .....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Stima / Formazione lotti .....	11
Riepilogo bando d'asta .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>Lotto Unico</b> .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 184/2023 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 151.898,75</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	15

## INCARICO

---

In data 21/12/2023, il sottoscritto Ing. Benesperi Gianluca, con studio in Via del Cantone, 127/2 - 51039 - Quarrata (PT), email [ing.gianluca@studiobenesperi.it](mailto:ing.gianluca@studiobenesperi.it), PEC [benesperi.gianluca@ingpec.eu](mailto:benesperi.gianluca@ingpec.eu), Tel. 0573 717702, Fax 0573 700042, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - via di Marcianina nc. 14

## DESCRIZIONE

---

Porzione di fabbricato di civile abitazione, da terra a tetto in parte, ubicato in Comune di Pistoia, località Campiglio, via di Marcianina nc.14, disposto ai piani terra, primo e secondo e composto: al piano terra da ingresso, sala, cucina, tinello, ripostiglio, forno-sottoscala, wc, cantina e legnaia esterna in scannafosso, piccola corte esterna esclusiva oltre a resede a comune; al piano primo da pianerottolo, disimpegno, quattro camere e wc doccia; al piano secondo ampissimo vano ad uso soffitta e camera soffittate tergate; il tutto collegato da scala interna.

L'immobile ha accesso dalla pubblica via tramite corte a comune identificata dal mappale 561 del foglio 123 e tramite il resede tergate a comune, identificato dalla particella 765.

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** - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - via di Marcianina nc. 14

## 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)



## CONFINI

Confini: a nord-est in parte particella 122 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e in parte particella 765 corte a comune; a sud-est particella 561, corte a comune; a sud-ovest in parte particella 120, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in parte mappale 999 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; a nord-ovest particella 123, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	22,73 mq	28,24 mq	1	28,24 mq	2,60 m	PT
Soggiorno	19,95 mq	24,42 mq	1	24,42 mq	2,87 m	PT
Dis. Rip. Dis.	5,72 mq	7,41 mq	1	7,41 mq	2,87 m	PT
Cucina	18,96 mq	24,01 mq	1	24,01 mq	2,87 m	PT
Pranzo	14,73 mq	18,42 mq	1	18,42 mq	0,00 m	PT
Scale	3,78 mq	5,77 mq	1	5,77 mq	0,00 m	PT
Cantina	11,44 mq	15,60 mq	0,50	7,80 mq	2,20 m	PT
WC	3,06 mq	5,26 mq	1	5,26 mq	2,20 m	PT
Scannafosso legnaia	3,97 mq	5,97 mq	0,20	1,19 mq	0,00 m	PT
Loggia Ingr.	0,60 mq	1,54 mq	0,40	0,62 mq	0,00 m	PT
Corte escl.	17,30 mq	17,30 mq	0,18	3,11 mq	0,00 m	PT
Camere anteriori e disimpegno	51,24 mq	60,26 mq	1	60,26 mq	3,40 m	P1
Camera terg. sx	19,32 mq	23,11 mq	1	23,11 mq	3,25 m	P1
Camera terg. dx	14,38 mq	18,94 mq	1	18,94 mq	3,10 m	P1
Bagno	5,09 mq	8,09 mq	1	8,09 mq	0,00 m	P1
Soffitta anteriore	55,67 mq	62,99 mq	0,50	31,50 mq	2,37 m	P2
Soffitta terg. o camera	20,08 mq	24,35 mq	1	24,35 mq	2,78 m	P2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>292,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>292,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 123, Part. 121, Sub. 1 Categoria A5 Cl.5, Cons. 10.5 Piano T-1 Graffato 123 SUB 2
Dal 01/01/1992 al 03/11/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 123, Part. 121, Sub. 1 Categoria A5 Cl.5, Cons. 10,5 Piano T-1 Graffato 123 sub.2
Dal 03/11/2014 al 11/12/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 123, Part. 121, Sub. 1 Categoria A5 Cl.5, Cons. 10,5 Rendita € 238,60 Piano T-1-2 Graffato 123 sub.2
Dal 11/12/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 123, Part. 121, Sub. 1 Categoria A5 Cl.5, Cons. 10,5 Superficie catastale 299 mq Rendita € 238,60 Piano T-1-2 Graffato 123 sub.2
Dal 09/11/2015 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 123, Part. 121, Sub. 1 Categoria A5 Cl.5, Cons. 10,5 Superficie catastale 299 mq Rendita € 238,60 Piano T-1-2 Graffato 123 sub.2

Il resede a comune, lato nord-est, sebbene rappresentato nella planimetria catastale, non risulta essere mai stato accampionato all'urbano, nè mai frazionato dall'originario mappale 765 (corte a comune con altre unità immobiliari adiacenti).

## DATI CATASTALI

### Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	123	121	1		A5	5	10,5	299 mq	238,6 €	T-1-2	part. 123 sub. 2

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data dei sopralluoghi svolti non sussisteva la corrispondenza fra l'effettivo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Infatti, risultavano essere stati rimossi alcuni dei tramezzi interni e le altezze rilevate non corrispondevano a quelle riportate nell'elaborato grafico.

Inoltre, il resede a comune, lato nord-est, sebbene rappresentato nella planimetria catastale, non risulta essere mai stato accampionato all'urbano, nè mai frazionato dall'originario mappale 765.

Si dovrà provvedere all'aggiornamento catastale mediante frazionamento ed accampionamento del resede in parola oltre all'aggiornamento della planimetria catastale.

I costi di aggiornamento sono già stati decurtati dalla stima operata.

## PRECISAZIONI

---

L'accesso fra la pubblica via e la corte a comune, identificata dal mappale 561, avviene su terreno di terzi tramite diritto di passo che risulta essere presente sulla mappa di impianto del Nuovo Catasto Terreni.

## STATO CONSERVATIVO

---

Alla data dei sopralluoghi svolti l'immobile era al grezzo, privo di ogni finitura o impianto, dei pavimenti e del solaio di calpestio del piano terreno, di molti dei rivestimenti, di parte dei tramezzi interni, oltre che di gran parte degli intonaci interni.

## PARTI COMUNI

---

Dalla documentazione reperita si rileva che i beni in stima hanno diritto alla corte a comune lato sud, identificata al Catasto Fabbricati in foglio 123 particella 561, e della corte a comune lato est, identificata al Catasto Terreni in foglio 123 mappale 765.

Inoltre, alcuni dei locali tergalì, sul lato nord, non essendo liberi da terra a tetto, presentano ai piani alti vani in proprietà di terzi.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni in muratura su roccia;

Esposizione porzione di fabbricato con facciate libere per lo più esposte a nord-ovest, sud-est;

Altezza interna utile: PT 2.50m, P1 3.20m, P2 2.35m;

Str. verticali: muratura in buone condizioni per lo più non intonacata;

Solai: in buono stato in legno;

Copertura: a falde con travetti in calcestruzzo prefabbricati e tavelloni;

Manto di copertura: tegole in cotto in normale stato di manutenzione;

Pareti esterne: a pietra intonacate all'esterno;

Pareti interne a pietra per lo più prive di intonaci;

Pavimentazione interna: assente;

Infissi esterni ed interni: in legno da sostituire;

Scale: in muratura;

Impianti: del tutto assenti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 05/09/1970 al 10/04/1971	**** Omissis ****	<b>Decreto Trasferimento aggiudicazione</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Tribunale Pistoia	18/09/1969	982	2052	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Pistoia	05/09/1970	2405	5454	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
Pistoia	18/12/1969	2087	3			
Dal 10/04/1971 al 12/02/1973	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		BORGIOI Not. Giorgio	25/03/1971	17364	9596	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Pistoia	10/04/1971	3271	2491	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
Dal 12/02/1973 al 27/08/2002	**** Omissis ****	<b>Successione F. GIUSEPPE</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Ufficio Registro FIRENZE	18/06/1973	18	2255	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Pistoia	28/06/1973		5960	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
Firenze	18/06/1973	18	2255			
Dal 27/08/2002 al 15/12/2008	**** Omissis ****	<b>Successione S. IRIS PIA</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Ufficio Registro Firenze	24/02/2003	41	19	
		<b>Trascrizione</b>				

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	06/10/2003	10314	6645
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Firenze	24/02/2003	41	19
Dal 15/12/2008 al 12/12/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		REGNI Not. Marco	10/12/2008	204328	39984
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	15/12/2008	11827	7177
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pistoia	15/12/2008	9855	1T
Dal 12/12/2023 al 29/02/2024	**** Omissis ****	<b>PIGNORAMENTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficiali Giudiziari Pistoia	23/11/2023	3440	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	12/12/2023	11748	8061
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/02/2024 al 29/02/2024	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita eredità F. GIUSEPPE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		REGNI Not. Marco	10/12/2008	204328	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	29/02/2024	1993	1313
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/02/2024 al 01/03/2024	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita eredità S. IRIS PIA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

	REGNI Not. Marco	10/12/2008	204328	
<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Pistoia	29/02/2024	1994	1314
<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Risultano errate le quote di proprietà riportate nelle note di trascrizione di entrambe le accettazioni tacite di eredità a favore del sig.re ##omissis## e relative ai genitori sig.ri ##omissis##.

Sia nella nota di trascrizione che nel titolo della successione della sig.ra ##omissis## nr risulta errato, sebbene parzialmente, l'identificativo catastale dei beni in stima.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 01/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pistoia il 15/12/2008  
Reg. gen. 11828 - Reg. part. 2618  
Quota: 1/1  
Importo: € 231.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 153.440,00  
Percentuale interessi: 4,05 %  
Rogante: REGNI Not. Marco  
Data: 10/12/2008  
N° repertorio: 204329  
N° raccolta: 39985

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Pistoia il 12/12/2023

Reg. gen. 11748 - Reg. part. 8061  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione di n.1 ipoteche volontarie e n.1 pignoramento a cui si dovranno corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, come segue:

- 1) ipoteca giudiziale, pari a 0.50% del valore dell'ipoteca residua al netto degli annotamenti, oltre a euro 59,00 e euro 39,00, con un minimo di euro 294,00;
- 2) ipoteca volontaria euro 35,00;
- 3) pignoramento, euro 294,00.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il bene oggetto di stima ricade in zona urbanistica definita dal vigente Regolamento Urbanistico Comunale come TS4 ai sensi dell'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione ossia "tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - borghi di collina e di montagna". Il fabbricato, inoltre, risulta essere classificato con tipologica e grado di trasformazione F3 ai sensi dell'art. 38 "casa rurale trasformata nelle finiture e nei materiali". Inoltre, il bene ricade in zona a vincolo idrogeologico.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

L'immobile non risulta agibile in quanto al grezzo privo di ogni finitura o impianto.

L'immobile edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 risulta essere stato oggetto di opere di ristrutturazione con frazionamento in due unità immobiliari a seguito di DIA depositata in data 08/07/2009 prot.43317 rubricata come PE 1251/2009 con opere non eseguite.

Si è quindi provveduto alle verifiche urbanistiche raffrontando il rilievo eseguito e lo stato preesistente degli elaborati grafici depositati.

Si sono rilevate numerose discrepanze fra le misure rilevate e quelle riportate.

Alla data dei sopralluoghi svolti erano presenti, quindi, alcune difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio:

- non ultimazione dei lavori di cui all'ultimo titolo edilizio;
- variazioni e/o traslazioni delle aperture;
- mancata realizzazione della tramezzatura interna;
- demolizione di parte delle tramezzature preesistenti;
- dimensionamenti e posizione delle aperture interne ed esterne rispetto alle tavole presentate;
- demolizione del vespaio del piano terreno e scavo, al fine di incrementare l'altezza utile dei locali del piano terreno.

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

- 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.

Secondo l'estratto della carta SITAP del MIBAC l'immobile ricade in area boscata.

Alla data odierna si stimano in euro 7.500 le spese per la correzione degli errori grafici riportati nel titolo in parola ed il nuovo titolo edilizio per il ripristino delle demolizioni eseguite.

L'importo è comprensivo di diritti, oneri, sanzioni, spese tecniche e quant'altro ad oggi previsto.

Sebbene l'immobile sia stato oggetto di deposito di n.2 certificazioni energetiche, alla data odierna sono da intendersi decadute essendo il fabbricato privo di impianto di condizionamento invernale e di produzione di acqua calda sanitaria, risultando, ad oggi, una sola unità immobiliare abitativa e non due.

## ASTE GIUDIZIARIE.IT 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** - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - via di Marcianina nc. 14

Porzione di fabbricato di civile abitazione, da terra a tetto in parte, ubicato in Comune di Pistoia, località Campiglio, via di Marcianina nc.14, disposto ai piani terra, primo e secondo e composto: al piano terra da ingresso, sala, cucina, tinello, ripostiglio, forno-sottoscala, wc, cantina e legnaia esterna in scannafosso, piccola corte esterna esclusiva oltre a resede a comune; al piano primo da pianerottolo, disimpegno, quattro camere e wc doccia; al piano secondo ampissimo vano ad uso soffitta e camera soffittate tergalie; il tutto collegato da scala interna. L'immobile ha accesso dalla pubblica via tramite corte a comune identificata dal mappale 561 del foglio 123 e tramite il resede tergalie a comune, identificato dalla particella 765.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 123, Part. 121, Sub. 1, Categoria A5, Graffato part. 123 sub. 2

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

Valore di stima del bene: € 179.887,50

Nella determinazione del valore unitario si è tenuto conto dello stato di fatto dell'immobile, in completo abbandono dopo l'inizio dei lavori di frazionamento immobiliare ad opera della P.E. 1251 / 2009 avendo eseguito le demolizioni e stante l'assenza o rimozione di tutti gli impianti.

Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali. La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto immobili a destinazione residenziali di dimensioni analoghe o minori a quelle in oggetto, non avendo reperito vendite per immobili confinanti a quello in stima.

Nel valutare la proprietà, sono stati considerati i seguenti fattori: - ubicazione: zona collinare; - contesto: tipologia edilizia prevalente abitativa in zona molto tranquilla, anche se ben collegato; - stato manutentivo: interno al grezzo; - destinazione e dislocazione: porzione di schiera ad uso residenziale inagibile.

Indagine di mercato e commerciabilità dell'immobile:

- Quotazione OMI secondo semestre 2023: Comune Pistoia: frazioni alta collina: abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo: valore minimo 750,00 euro/mq; valore; valore medio 850,00 euro/mq; valore; valore massimo 950,00 Euro/mq;
- Quotazione Borsino Immobiliare - Comune Pistoia: adiacenze al sito : abitazioni di seconda fascia, in stabili si qualità inferiore alla media della zona: valore minimo 714,00 euro/mq; valore; valore medio 766,00 Euro/mq; valore massimo 817 euro/mq; valore.

Quotazioni di compravendite stipulate, nel Comune negli ultimi anni: -ricercate le transazioni recenti sul sito dell'Agenzia delle Entrate, servizi di Consultazione valori immobiliari dichiarati, non è stato possibile reperire atti traslativi recenti nelle vicinanze dell'immobile, ma solo in frazioni adiacenti moto differenti, in contesti non riferibili a quello di interesse.

Proposte di vendita di beni analoghi adiacenti o simili: si sono poi reperite informazioni da operatori del settore immobiliare su trattative per unità simili inserite in quella zona, relative ad immobili simili ossia al grezzo o rustici. Si sono così ritrovati n.2 annunci:

- Cireglio, terratetto in vendita a Cireglio, casa castagneto, superficie 267 mq con terrazza e giardino, richiesta euro 110.000,00 ossia pari a 412 euro/mq, immobile in zona non di articolare pregio;
- San Felice, terratetto al grezzo tra San Felice e Piteccio, superficie 190 mq oltre a 6000 mq terreno, richiesta euro 129.000,00 ossia pari a 680 euro/mq.

Sulla base di quanto relazionato e di quanto sopra considerato, con riferimento in particolare allo stato manutentivo compreso l'assenza completa degli impianti tecnologici, valutata parzialmente la comparazione con le unità rilevate, il sottoscritto perito ritiene di poter attribuire al bene in esame il valore unitario di €. 615,00/mq apprezzando a vantaggio del bene medesimo la posizione assoluta e la pregevole vista che si gode dall'interno dei locali, che spazia fino a Firenze.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Pistoia (PT) - via di Marcianina nc. 14	292,50 mq	615,00 €/mq	€ 179.887,50	100,00%	€ 179.887,50
				Valore di stima:	€ 179.887,50

Valore di stima: € 179.887,50

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di aggiornamento catastale	2500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 151.898,75

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, lì 2 aprile 2024



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



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 184/2023 DEL R.G.E.**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 151.898,75**

<b>Bene N° 1 - Terratetto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pistoia (PT) - via di Marcianina nc. 14		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 123, Part. 121, Sub. 1, Categoria A5, Graffato part. 123 sub. 2	<b>Superficie</b>	292,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Alla data dei sopralluoghi svolti l'immobile era al grezzo, privo di ogni finitura o impianto, dei pavimenti e del solaio di calpestio del piano terreno, di molti dei rivestimenti, di parte dei tramezzi interni, oltre che di gran parte degli intonaci interni.		
<b>Descrizione:</b>	Porzione di fabbricato di civile abitazione, da terra a tetto in parte, ubicato in Comune di Pistoia, località Campiglio, via di Marcianina nc.14, disposto ai piani terra, primo e secondo e composto: al piano terra da ingresso, sala, cucina, tinello, ripostiglio, forno-sottoscala, wc, cantina e legnaia esterna in scannafosso, piccola corte esterna esclusiva oltre a resede a comune; al piano primo da pianerottolo, disimpegno, quattro camere e wc doccia; al piano secondo ampissimo vano ad uso soffitta e camera soffittate tergalie; il tutto collegato da scala interna. L'immobile ha accesso dalla pubblica via tramite corte a comune identificata dal mappale 561 del foglio 123 e tramite il resede tergalie a comune, identificato dalla particella 765.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pistoia il 15/12/2008  
Reg. gen. 11828 - Reg. part. 2618  
Quota: 1/1  
Importo: € 231.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 153.440,00  
Percentuale interessi: 4,05 %  
Rogante: REGNI Not. Marco  
Data: 10/12/2008  
N° repertorio: 204329  
N° raccolta: 39985



### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Pistoia il 12/12/2023  
Reg. gen. 11748 - Reg. part. 8061  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it