

TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Parlanti Aldo, nell'Esecuzione Immobiliare 188/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



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	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 188/2021 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 44.400,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 13/02/2022, 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 18/02/2022 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 Santomoro n. 243, scala interna, piano terra, primo e secondo

DESCRIZIONE

Piena proprietà su unità immobiliare per uso civile abitazione posta all'interno di un antico agglomerato urbano in Pistoia, località Montagnana di Santomoro, con ingresso principale dalla Via di Santomoro n. 243 ed ingresso secondario da tergo attraverso passo che collega ad altre proprietà, elevatesi su tre piani fuori terra collegati tramite scala interna, composta al piano terra da un unico vano adibito a cucina; al piano ammezzato da piccolo disimpegno, ove è posta la porta d'ingresso all'accesso secondario; al piano primo da disimpegno, camera e w.c; al piano secondo sotto-tetto da un unico vano adibito a mansarda.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 10/05/2022.

Custode delle chiavi: Parlanti Aldo

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via di Santomoro n. 243, scala interna, piano terra, primo 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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI



Via di Santomoro, proprietà **** Omissis ****, salvo se altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano terra	11,00 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	2,10 m	terra
Piano primo	19,00 mq	38,00 mq	1,00	38,00 mq	2,10 m	primo
Piano secondo	15,00 mq	23,00 mq	1,00	23,00 mq	2,30 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				80,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza del piano primo è stata indicata sottostante ai travicelli dei soffitti, mentre quella del piano secondo è intesa come altezza media in quando il soffitto è in pendenza e provvisto di controsoffitto in legno.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

L'attuale identificativo catastale mappale 37 sub 6 cat. A/4 classe 5 vani 3,5 rendita € 151,84 deriva dalla variazione del 20/02/2006 protocollo PT0013084 in atti dal 20/02/2006 per migliore rappresentazione grafica.

In precedenza derivato dall'identificativo mappale 37 sub 6 cat. A/5 classe 4 vani 4,5 rendita € 85,99 a seguito di variazione del 27/05/1978 protocollo n. 40597 in atti dal 26/03/2002 frazionamento per trasferimento di diritti - ristrutturazione.

A sua volta derivato dall'identificativo mappale 37 sub 6 unito al mappale 39 cat. A/5 classe 4 vani 5,5 dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	150	37	6		A4	5	3,5	77 mq	151,84 €	terra, primo e secondo		

Corrispondenza catastale

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

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 risulta disabitato con rifiniture da sistemare.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari, con diritto tuttavia sulla piccola corte di ingresso rappresentata dal mappale 40 stesso foglio di mappa 150.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile di vetusta costruzione presenta strutture d'elevazione in muratura mista pietra e mattoni, solai con orditura in legno al piano primo, le rifiniture interne sono datate e bisognose di sistemazione, pavimenti parte in graniglia parte in cotto, scale ripide con rivestimento in cotto. infissi in legno con persiane in alluminio. L'unità è provvista di impianto idrico ed elettrico è inoltre presente stufa al piano terra.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero. L'accesso è stato eseguito tramite forzatura della serratura, con sostituzione della stessa.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1976 al 12/09/1989	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Renzo Choistrini	28/12/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	27/01/1977		276
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pistoia	17/01/1977				
Dal 13/09/1989 al 10/02/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Cesare Cappellini	13/09/1989	30841	10026
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	02/10/1989	6088	4013
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	02/10/1989	1667	
Dal 11/02/2003 al 02/04/2006	**** Omissis ****	Verbale di separazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pistoia	11/02/2003	1660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	13/02/2004	1410	840
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 03/04/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ruggiero Alberto Rizzi	03/04/2006	34439	3832
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	26/04/2006	4021	2434
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Pistoia	18/04/2006	1689			

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.

L'atto di provenienza Notaio Ruggiero Alberto Rizzi del 03/04/2006 rep. 34.439 non è stato depositato, pertanto verrà inserito come allegato alla presente perizia.

Si precisa che i coniugi **** Omissis **** hanno presentato al Tribunale di Pistoia Ricorso per separazione consensuale depositato in Cancelleria il 23/09/2002. Il presidente del Tribunale di Pistoia ha emesso Decreto di omologazione di separazione consensuale in data 11/02/2003, R.G. n. 1660/02, Cronologico n. 982, trascritto a Pistoia il 13/02/2004 al n. 840 di reg. part.. Con successivo atto di conferma ai rogiti Notaio Ruggiero Alberto Rizzi del 03/04/2006 rep. n. 34439/3832 trascritto a Pistoia il 26/04/2006 ai n.ri 4020/2433.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 04/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Pistoia il 26/04/2006
Reg. gen. 4022 - Reg. part. 939
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 03/04/2006
N° repertorio: 3440

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobile**
Trascritto a Pistoia il 23/12/2021
Reg. gen. 12621 - Reg. part. 8605
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nei vigenti strumenti urbanistici del Comune di Pistoia in zona: Tessuti ed Aggregati isolati di impianto storico - art. 34 TS4 - Borghi di collina e di montagna.

L'edificio è classificato come edificio storico (esistente al 1953) con Classificazione Tipologica A (casa a schiera) e Grado di Trasformazione 3 (trasformato nelle finiture e nei materiali).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

La costruzione dell'intero fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte è iniziata in data anteriore al 01/09/1967, successivamente non è stata oggetto di interventi edilizi.



Immobile conforme in quanto antecedente al 01/09/1967 e non oggetto di successivi interventi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via di Santomoro n. 243, scala interna, piano terra, primo e secondo

Piena proprietà su unità immobiliare per uso civile abitazione posta all'interno di un antico agglomerato urbano in Pistoia, località Montagnana di Santomoro, con ingresso principale dalla Via di Santomoro n. 243 ed ingresso secondario da tergo attraverso passo che collega ad altre proprietà, elevatesi su tre piani fuori terra collegati tramite scala interna, composta al piano terra da un unico vano adibito a cucina; al piano ammezzato da piccolo disimpegno, ove è posta la porta d'ingresso all'accesso secondario; al piano primo da disimpegno, camera e w.c; al piano secondo sotto-tetto da un unico vano adibito a mansarda.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 150, Part. 37, Sub. 6, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 44.400,00

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:

- 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 - frazioni di alta collina - con tipologia di abitazioni in stabili di seconda fascia

pregio viene indicato un valore minimo al mq. di superficie convenzionale pari ad € 675,00. In via prudenziale consideriamo un decremento di circa 10,00 %, pertanto € 675,00 - 10,00 % = € 607,50.

- sito Agenzia Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari – secondo semestre 2021
Suddetto osservatorio per il Comune di Pistoia - zona Suburbana/Frazioni di Alta Collina per destinazioni di abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo riporta un valore minimo pari ad € 700,00 per mq. di superficie convenzionale. In via prudenziale consideriamo un decremento di circa 10,00 %, pertanto € 700,00 - 10,00 % = € 630,00.

Valore medio da fonti indirette: € (607,50 + 630,00) / 2 = € 618,75

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. 584,25.

Di seguito si riportano sinteticamente alcuni dati rilevati:

a) Offerta di vendita di panoramico terratetto angolare su tre livelli da rimodernare in Pistoia - località Candeglia via di Santomoro;
prezzo richiesto scontato del 5,00 % = € 55.000,00 - 5,00 % = € 52.250,00
superficie convenzionale: mq. 90,00
Valore al mq. = € 52.250,00 : 90,00 = € 580,56

b) Offerta di vendita di terratetto unifamiliare da ristrutturare - Comune di Pistoia in borgo collinare lungo la via Riola:
prezzo richiesto scontato del 5,00 % = € 65.000,00 - 5,00 % = € 61.750,00
superficie convenzionale: mq. 119,00
Valore stimato al mq. = € 61.750,00 : 119,00 = € 518,91

Valore medio da fonti dirette: € (580,56 + 518,91) / 2 = € 549,74

3 - Valore di stima - sintesi finale

Valore medio al mq.: (€ 618,75 + 549,74) / 2 = € 584,25

Beni oggetto di esecuzione

VALORE DI STIMA: Superficie convenzionale mq. 80,00 x €/mq 584,25 = € 46.740,00

Deprezzamento 5,00 %

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO: € 46.740,00 - 5,00 % = € 44.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Pistoia (PT) - Via di Santomoro n. 243, scala interna, piano terra, primo e secondo	80,00 mq	0,00 €/mq	€ 44.400,00	100,00%	€ 44.400,00
				Valore di stima:	€ 44.400,00

Valore di stima: € 44.400,00



Valore finale di stima: € 44.400,00

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 20/05/2022

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via di Santomoro n. 243, scala interna, piano terra, primo e secondo

Piena proprietà su unità immobiliare per uso civile abitazione posta all'interno di un antico agglomerato urbano in Pistoia, località Montagnana di Santomoro, con ingresso principale dalla Via di Santomoro n. 243 ed ingresso secondario da tergo attraverso passo che collega ad altre proprietà, elevatesi su tre piani fuori terra collegati tramite scala interna, composta al piano terra da un unico vano adibito a cucina; al piano ammezzato da piccolo disimpegno, ove è posta la porta d'ingresso all'accesso secondario; al piano primo da disimpegno, camera e w.c; al piano secondo sotto-tetto da un unico vano adibito a mansarda. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 150, Part. 37, Sub. 6, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nei vigenti strumenti urbanistici del Comune di Pistoia in zona: Tessuti ed Aggregati isolati di impianto storico - art. 34 TS4 - Borghi di collina e di montagna. L'edificio è classificato come edificio storico (esistente al 1953) con Classificazione Tipologica A (casa a schiera) e Grado di Trasformazione 3 (trasformato nelle finiture e nei materiali).

Prezzo base d'asta: € 44.400,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 188/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.400,00

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via di Santomoro n. 243, scala interna, piano terra, primo e secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 150, Part. 37, Sub. 6, Categoria A4	Superficie	80,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta disabitato con rifiniture da sistemare.		
Descrizione:	Piena proprietà su unità immobiliare per uso civile abitazione posta all'interno di un antico agglomerato urbano in Pistoia, località Montagnana di Santomoro, con ingresso principale dalla Via di Santomoro n. 243 ed ingresso secondario da tergo attraverso passo che collega ad altre proprietà, elevatesi su tre piani fuori terra collegati tramite scala interna, composta al piano terra da un unico vano adibito a cucina; al piano ammezzato da piccolo disimpegno, ove è posta la porta d'ingresso all'accesso secondario; al piano primo da disimpegno, camera e w.c.; al piano secondo sotto-tetto da un unico vano adibito a mansarda.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Pistoia il 26/04/2006
Reg. gen. 4022 - Reg. part. 939
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 03/04/2006
N° repertorio: 3440



Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobile**
Trascritto a Pistoia il 23/12/2021
Reg. gen. 12621 - Reg. part. 8605
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

