

TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Morucci Eva, nell'Esecuzione Immobiliare 202/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 202/2022 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 116.501,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



INCARICO

All'udienza del 19/01/2023, il sottoscritto Geom. Morucci Eva, con studio in Via Ventavoli, 371/B - 51015 - Monsummano Terme (PT), email evamorucci@email.it, PEC eva.morucci@geopec.it, Tel. 0572 82760, Fax 0572 71531, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ 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 Agliana (PT) - Via Branaccia, 161, piano T-1

DESCRIZIONE

Il terratetto è porzione di più ampio fabbricato tipo colonico composto complessivamente da n.2 unità immobiliari definibile bifamiliare, in condominio non costituito, con ingresso pedonale e carrabile indipendente, libero su tre lati. Al piano terra si trova la zona giorno, ingresso-disimpegno-vano scale, cucina-pranzo, soggiorno; al piano primo sono presenti due vani ad uso camera doppia, disimpegno e bagno. L'immobile risulta necessitante di ristrutturazione anche per quanto riguarda le parti strutturali, come il tetto, oltre alla sostituzione di pressoché tutti gli infissi esterni. La zona risulta distante dalla frazione posta ad Est denominata Ferruccia, molto distante dal centro di Agliana che si trova oltre la strada di scorrimento che unisce Pistoia a Prato SP19, relativamente distante dalla prima frazione della Ferruccia dove sono presenti tutti i principali servizi. Non risulta servita da mezzi pubblici e lo spostamento senza auto risulta quasi impossibile. La zona risulta tranquilla, immersa totalmente nella campagna utilizzata principalmente a vivai e confinante con la pubblica via per il lato tergo. L'ingresso al terratetto avviene dalla facciata retrostrada accedendo nel resede esclusivo, questo risulta ampio e completamente recintato, quasi completamente a verde ed in appena sufficiente stato di manutenzione.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il primo sopralluogo fissato per il giorno 03.05.2023 non è andato a buon fine e successivamente da contatto con l'esecutari ed in funzione degli impegni lavorativi degli esecutari è stato rifissato ed eseguito in data 17.05.2023

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Agliana (PT) - Via Branaccia, 161, piano T-1



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

Il bene confina a Nord con la pubblica via denominata Via Branaccia, ad Est e a Sud con beni **** Omissis **** ad Ovest con beni **** Omissis **** salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,00 mq	65,00 mq	1,00	65,00 mq	2,40 m	terra
Abitazione	46,40 mq	61,00 mq	1,00	61,00 mq	2,60 m	primo
Giardino	245,00 mq	245,00 mq	0,03	4,90 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				130,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Il coefficiente utilizzato per il giardino è inversamente proporzionale alla superficie dello stesso ed alla zona, dove è molto frequente trovare immobili con giardini e/o resedi essendo in campagna, oltre alla stato di manutenzione ed al grado di finitura. L'altezza indicata per il piano primo si riferisce alla media tra l'altezza minima in gronda di mt.2,25 e la massima al colmo di mt.2,95. La differenza delle superfici tra il piano primo e secondo è dato dalla scorporo parziale del vano scale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/03/2010 al 30/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 116, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 298,25 Piano t-1
Dal 30/06/2010 al 02/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 116, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale totale 143mq totale escluse aree scoperte 128 mq Rendita € 298,25 Piano t-1

Non è stato inserito il passaggio intermedio del 09.11.2015 nel quale in visura è stato inserimento d'ufficio il dato della superficie, tale variazione non va ad influire né sulla classe né sulla rendita né sulla consistenza.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	116	5		A3	2	5,5 vani	totale 143mq; totale aree escluse 128 mq	298,25 €	T-1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Risulta corrispondenza tra quanto indicato nel verbale di pignoramento. La planimetria catastale risulta difforme in merito alle altezze interne delle stanze al piano terra (cucina e soggiorno) tali difformità però non andando ad incidere sulla consistenza e pertanto nemmeno sulla rendita, non si ritiene necessario l'aggiornamento mediante presentazione di pratica catastale DOGFA ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PRECISAZIONI

risulta essere completa la documentazione ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento alla data del pignoramento. L'immobile risulta abitato dagli esecutati ed i loro figli e nel medesimo vi hanno la residenza.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PATTI

Dall'atto di provenienza risultava essere costituita servitù di passo e transito a favore dell'immobile oggetto di stima, su porzione dell'area di pertinenza del confinante fabbricato ed identificata al map.116 sub.4 del foglio 7. Tale servitù ad oggi non risulta più in essere in quanto cancellata mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Vincenzo Bafunno in data 27/04/2016 Rep.64029 Racc.24266 e trascritta presso la Conservatoria di Pistoia in data 25/05/2016 al n.2644 R.P. e al n.3913 R.G. Tale nota si allega al presente elaborato peritale.

Da atto di provenienza risulta ancora in essere il diritto di attraversamento di due tubazioni provenienti dall'impianto di trattamento dei liquami e dalla raccolta delle acque meteoriche, da prolungarsi fino alla fossetta campestre posta sui terreni lato Sud di proprietà **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta nel complesso in mediocre stato manutentivo, sia internamente che esternamente, con il piano primo necessitante di ristrutturazione infatti una delle camere risulta ancora mancante del pavimento; il tetto necessita di una straordinaria manutenzione con segni di infiltrazioni, molti infissi esterni da sostituire, le facciate da riprendere quasi per intero. Il resede esterno appare in appena sufficiente stato manutentivo.

PARTI COMUNI

Da elaborato planimetrico del 09.03.2010 prot. PT0027973 ed unico in atti, risulta BCNC il mappale 116 sub.3 descritto come pozzo nell'elenco subalterni ed a comune con l'adiacente immobile sub.4 costituito nella sua consistenza da frazionamento mediante presentazione di tipo mappale n.23993 del 01/03/2010; oltre a quanto per uso, consuetudine e legge sono da considerarsi come tali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Servitù attiva costituita contestualmente all'atto di compravendita del 30/06/2010 rogato dal Notaio Vincenzo Bafunno, per attraversamento di due tubazioni provenienti dall'impianto di trattamento dei liquami e dalla raccolta delle acque meteoriche, da prolungarsi fino alla fossetta campestre posta sui terreni lato Sud di



proprietà **** Omissis ****.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione prospetto principale, considerato dove è presente la porta d'ingresso, esposto a Sud e prospetto tergale a Nord confinante con la pubblica via; altezza del piano terra mt.2,40 mentre il piano primo risulta essere a tetto, con altezza minima in gronda di mt.2,25 e massima in colmo mt.2,95 con media di 2,60 mt; strutture verticali in misto pietra, tramezzi interni in a mattoni pieni ed in misto pietra, tutti intonacati e tinteggiati; tetto a capanna con travi, travicelli e mezzane a vista; manto di copertura in coppi ed embrici, assente l'impermeabilizzazione e la coibentazione, gronde e calate in plastica; il solaio interpiano della cucina in legno con travi, travicelli e mezzane a vista in buono stato di conservazione mentre quello dell'ingresso/disimpegno e del soggiorno sembra essere in latero cemento completamente intonacato e tinteggiato; scala di collegamento al piano primo in muratura, rivestimento in graniglia, ringhiera in ferro; facciate intonacata e tinteggiate in scarso stato di manutenzione; i pavimenti al piano terra sono in gres porcellanato quelli al piano primo in graniglia ed assente quello della camera a destra dello sbarco della scala; rivestimento bagno e cucina in ceramica; il bagno è completo di sanitari (lavabo, wc, bidet, doccia) dotato di scaldabagno; infissi interni in legno tamburato; portoncino d'ingresso in alluminio e vetro camera, tutti gli altri infissi esterni sono in legno con vetro singolo ad eccezione di quello del bagno in alluminio con vetro camera; le sole finestre al piano terra sono dotate di inferriate e dispositivi di oscuramento scuroli interni in legno mentre assenti al piano primo; impianto elettrico sottotraccia di cui sembra rimodernato quello del solo piano terra; predisposto per l'allacciamento al gas metano, ma assente caldaia e corpi radianti, al momento viene utilizzata una stufa a legna. Allacciato all'acquedotto comunale e dotato di pozzo a comune con l'adiacente unità immobiliare. Non risulta allacciato alla pubblica fognatura ha una fognatura a perdere. Nel complesso tutto si presenta in mediocre stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

**** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** con codice fiscale **** Omissis **** esecutato e comproprietario
**** Omissis **** nata in **** Omissis **** il **** Omissis **** con codice fiscale **** Omissis **** esecutata e comproprietaria
**** Omissis **** figlio nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** con codice fiscale ##
**** Omissis **** figlio nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** con codice fiscale ##
il tutto come risulta da certificato contestuale di residenza e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Agliana aggiornato al 02 maggio 2023 ed allegato alla perizia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 26/07/1962 al 06/11/1992	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Renzo Chiostrini	26/07/1962	55561	7396
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	17/08/1962		4142
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pistoia	14/08/1962	598	272		
Dal 26/07/1962 al 30/06/2010	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Renzo Chiostrini	26/07/1962	55561	7396
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	17/08/1962		4142
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pistoia	14/08/1962	598	272		
Dal 06/11/1992 al 30/06/2010	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/11/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	25/03/1995	2194	1493
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pistoia	02/08/1994	82	1090		
Dal 30/06/2010 al 05/07/2023	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Bafunno	30/06/2010	56165	18474
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pistoia	06/07/2010	5682	3587		

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

Risulta essere stata effettuata accettazione tacita di eredità da parte di **** Omissis **** redatta Notaio Lorenzo Zogheri in data 03/08/2009 rep.27309 racc.10780, trascritta presso la conservatoria di Pistoia in data 02/01/2018 al R.P.34 R.G.36 con la quale l'erede accettava la quota di 1/2 di piena proprietà da parte del padre "de cuius" il Sig. **** Omissis **** con rinuncia all'eredità della madre, nonché moglie del de cuius, la sig.ra **** Omissis **** con atto registrato a Pistoia in data 26/02/1993 al n.657; pertanto alla data del 06/11/1992 i proprietari per 1/2 ciascuno risultavano essere **** Omissis **** e **** Omissis ****. L'atto di provenienza è stato già depositato dal creditore precedente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 05/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 06/07/2010
Reg. gen. 5683 - Reg. part. 1254
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 105.000,00
Rogante: Notaio Vincenzo Bafunno
Data: 30/06/2010
N° repertorio: 56166
N° raccolta: 18475

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- **atto esecutivo**

Trascritto a verbale di pignoramento immobili il 15/11/2022

Reg. gen. 11748 - Reg. part. 7827

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura



Nell'elenco ispezioni per nominato a **** Omissis **** le formalità n.4 (R.P.2819 - R.G.4023 del 14/05/2018) e 5 (R.P.512 - R.G.784 del 31/01/2020) a seguito di estrazione di nota si precisa che fanno riferimento ad altro immobile e pertanto non vengono allegate alla perizia.



NORMATIVA URBANISTICA

- Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n.10 DEL 10/03/2021
- Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n.80 del 18/11/2019: inserito in zona E art.2.1.1.6; sul fabbricato è possibile effettuare una ristrutturazione edilizia small (RS) art.2.3.1.3
- vincolo Edificio di valore art.2.3.1.3 delle NTA
- UTOE n. 4 Ferruccia - Ponte dei Bini
- Pericolosità Geologica: classe 2 - pericolosità bassa - Tav.C3.1;
- Pericolosità Idraulica: classe 3B- medio alta (aree morfologicamente depresse soggette a fenomeni di allagamenti) Tav.C3.2.1

Da Piano Strutturale

- Tav.B8.20 edifici e manufatti di valore risulta essere schedato edificio di valore

Ulteriori riferimenti in merito alla pericolosità idraulica ed ai limiti del battente idraulico

Quota sul livello del mare del battente (TR200): 41.78 m

Quota sul livello del mare del terreno (LIDAR): 41.15 m

Differenza (Battente TR200) nel punto selezionato: 0.63 m

Magnitudo idraulica molto severa: M3 (oltre 0,50 m)

Si fa presente che con la delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 12/05/2022 l'Amministrazione Comunale ha dato avvio al procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo, ma al momento della redazione della presente risulta ancora in vigore quanto allegato. La specifica viene fatta in quanto al momento in cui ci sarà l'adozione entreremo in regime di salvaguardia e di doppia conformità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

La costruzione dell'intero fabbricato, di cui il bene oggetto di stima ne è porzione, risulta essere edificato in data antecedente il 1° settembre 1967 così come il pozzo (il tutto viene dichiarato nell'atto di provenienza) successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- PE n.22-2010 permesso a costruire in sanatoria ex art.140 L.R.1/05 N.26/2011 presentata in data 12/04/2010 con prot.7020 per modifiche interne ed esterne;
- CILA rubricata A.L.207/2015 prot.22904 del 09.11.2015 per realizzazione di nuovo passo carrabile e relativa



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.

Da rilievo dello stato dei luoghi, raffrontato con l'ultimo titolo edilizio, risulta esservi corrispondenza. Le piccole difformità riscontrate nella misurazione di alcuni centimetri sono tutte rientranti nelle tolleranze del 2% e pertanto non suscettibili a sanatoria. Risulta esservi la realizzazione di un tramezzo in cartongesso a parziale chiusura del sottoscala, con creazione di vano ripostiglio privo di infisso, ma tale difformità la sottoscritta la ritiene irrilevante e ripristinabile con la rimozione senza arrecare danneggiamenti essendoci sotto il pavimento. In merito alla minore altezza dei vani in atti è presente il parere favorevole ASL del 17/09/2010

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 a quanto oggetto della presente stima.

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



- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Agliana (PT) - Via Branaccia, 161, piano T-1

Il terratetto è porzione di più ampio fabbricato tipo colonico composto complessivamente da n.2 unità immobiliari definibile bifamiliare, in condominio non costituito, con ingresso pedonale e carrabile indipendente, libero su tre lati. Al piano terra si trova la zona giorno, ingresso-disimpegno-vano scale, cucina-pranzo, soggiorno; al piano primo sono presenti due vani ad uso camera doppia, disimpegno e bagno. L'immobile risulta necessitante di ristrutturazione anche per quanto riguarda le parti strutturali, come il tetto, oltre alla sostituzione di pressoché tutti gli infissi esterni. La zona risulta distante dalla frazione posta ad Est denominata Ferruccia, molto distante dal centro di Agliana che si trova oltre la strada di scorrimento che unisce Pistoia a Prato SP19, relativamente distante dalla prima frazione della Ferruccia dove sono presenti tutti i principali servizi. Non risulta servita da mezzi pubblici e lo spostamento senza auto risulta quasi impossibile. La zona risulta tranquilla, immersa totalmente nella campagna utilizzata principalmente a vivai e confinante con la pubblica via per il lato tergale. L'ingresso al terratetto avviene dalla facciata retrostrada accedendo nel resede esclusivo, questo risulta ampio e completamente recintato, quasi completamente a verde ed in appena sufficiente stato di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 116, Sub. 5, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 130.900,00

Il metodo di stima utilizzato è per comparazione con beni simili per consistenza e nella stessa zona dove sono stati reperiti diversi immobili in uguale stato manutentivo, si rileva che è stato trovato in vendita anche il bene oggetto della presente perizia, quello adiacente con valore di €/mq.1.388,89 ed un altro immobile in asta con valore di €/mq.823,13. I valori utilizzati per comparazione hanno scaturito un prezzo medio di 1.069,00 €/mq.

Sono stati cercati ed allegati anche i parametri presenti nelle banche dati, quali:

Borsino Immobiliare secondo semestre 2022, valore medio €/mq 914,00. con valore massimo €/mq.944,00; Valore OMI secondo semestre 2022 con valore minimo di €/mq.1.150,00 utilizzato questo per concorrere alla media in quanto si tratta di immobile in mediocre stato di conservazione.

I valori OMI-GEPOI-BORSINO IMMOBILIARE sono riferiti a zone simili, ovvero frazioni minori tra loro equiparabili,

Il più probabile valore è pertanto la media tra $(1.388,89 + 823,13 + 1.150,00 + 914,00)/4 =$ €/mq.1.069,00 arrotondato per difetto ad €/mq. 1.000,00

Maggiori e più dettagliate riflessioni in merito all'utilizzo dei valori utilizzati come media, sono indicati nell'allegato 6 comparativi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Agliana (PT) - Via Branaccia, 161, piano T-1	130,90 mq	1.000,00 €/mq	€ 130.900,00	100,00%	€ 130.900,00
				Valore di stima:	€ 130.900,00

Valore di stima: € 130.900,00

Deprezamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso da esecutati e figli	3,00	%
vendita in asta	2,00	%
immobile da ristrutturare	6,00	%

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore finale di stima: € 116.501,00

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. La decurtazione con dicitura "immobile da ristrutturare" fa riferimento alla propria esperienza delle compravendite e sulle aste, dove molto spesso vengono ricercati beni finiti, e quando gli immobili devono essere ristrutturati è minore il bacino d'utenza a cui rivolgersi.

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.

Monsummano Terme, li 11/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Morucci Eva

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - nomina
- ✓ N° 1 Altri allegati - accettazione e giuramento
- ✓ N° 1 Altri allegati - comunicazione R1 e ricevute soggetti debitori
- ✓ N° 1 Altri allegati - PEC e ricevute legale creditore
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato contestuale-residenza-stato di famiglia (Aggiornamento al 02/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - elenco sintetico formalità [REDACTED] (Aggiornamento al 05/07/2023)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- ✓ N° 1 Altri allegati - elenco sintetico formalità [REDACTED] (Aggiornamento al 05/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - nota RP 3578 del 2010 - atto compravendita (Aggiornamento al 05/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - nota RP 1254 del 2010 - ipoteca volontaria mutuo fondiario
- ✓ N° 1 Altri allegati - nota RP 2644 del 2016 - cessazione di servitù (Aggiornamento al 05/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - nota RP 7827 del 2022 - verbale di pignoramento
- ✓ N° 1 Altri allegati - nota RP 34 del 2018 - accettazione tacita di eredità (Aggiornamento al 09/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - comparativi
- ✓ N° 1 Foto - esterni ed interni (Aggiornamento al 17/05/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - foglio 7 map 116 (Aggiornamento al 02/05/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - elaborato planimetrico foglio 7 map 116 (Aggiornamento al 02/05/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - elenco subalterni foglio 7 map 116 (Aggiornamento al 02/05/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - foglio 7 map 116 sub 5 (Aggiornamento al 02/05/2023)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - storica sub.5 - per soggetto - BCNC (Aggiornamento al 02/05/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - titolo Permesso a costruire in sanatoria n.26/2011
- ✓ N° 1 Altri allegati - parere favorevole ASL
- ✓ N° 1 Altri allegati - attestato certificazione energetica ACE
- ✓ N° 1 Altri allegati - nulla osta Provincia Pistoia - esente vincolo PAI
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - tav.2 CE 26- stato finale - piante - prospetti - sezioni
- ✓ N° 1 Altri allegati - autorizzazione realizzazione passo carrabile n.60/2015
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - CILA 207/2015 per realizzazione passo carrabile
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - tav unica allegata alla CILA
- ✓ N° 1 Altri allegati - estratto Tavole di vigente R.U.
- ✓ N° 1 Ortofoto - sovrapposto con identificativi catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - estratti artt. vigenti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Agliana (PT) - Via Branaccia, 161, piano T-1
Il terratetto è porzione di più ampio fabbricato tipo colonico composto complessivamente da n.2 unità immobiliari definibile bifamiliare, in condominio non costituito, con ingresso pedonale e carrabile indipendente, libero su tre lati. Al piano terra si trova la zona giorno, ingresso-disimpegno-vano scale, cucina-pranzo, soggiorno; al piano primo sono presenti due vani ad uso camera doppia, disimpegno e bagno. L'immobile risulta necessitante di ristrutturazione anche per quanto riguarda le parti strutturali, come il tetto, oltre alla sostituzione di pressoché tutti gli infissi esterni. La zona risulta distante dalla frazione posta ad Est denominata Ferruccia, molto distante dal centro di Agliana che si trova oltre la strada di scorrimento che unisce Pistoia a Prato SP19, relativamente distante dalla prima frazione della Ferruccia dove sono presenti tutti i principali servizi. Non risulta servita da mezzi pubblici e lo spostamento senza auto risulta quasi impossibile. La zona risulta tranquilla, immersa totalmente nella campagna utilizzata principalmente a vivai e confinante con la pubblica via per il lato tergale. L'ingresso al terratetto avviene dalla facciata retrostrada accedendo nel resede esclusivo, questo risulta ampio e completamente recintato, quasi completamente a verde ed in appena sufficiente stato di manutenzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 116, Sub. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: - Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n.10 DEL 10/03/2021 - Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n.80 del 18/11/2019: inserito in zona E art.2.1.1.6; sul fabbricato è possibile effettuare una ristrutturazione edilizia small (RS) art.2.3.1.3 - vincolo Edificio di valore art.2.3.1.3 delle NTA - UTOE n. 4 Ferruccia - Ponte dei Bini - Pericolosità Geologica: classe 2 - pericolosità bassa - Tav.C3.1; - Pericolosità Idraulica: classe 3B- medio alta (aree morfologicamente depresse soggette a fenomeni di allagamenti) Tav.C3.2.1 Da Piano Strutturale - Tav.B8.20 edifici e manufatti di valore risulta essere schedato edificio di valore Ulteriori riferimenti in merito alla pericolosità idraulica ed ai limiti del battente idraulico Quota sul livello del mare del battente (TR200): 41.78 m Quota sul livello del mare del terreno (LIDAR): 41.15 m Differenza (Battente TR200) nel punto selezionato: 0.63 m Magnitudo idraulica molto severa: M3 (oltre 0,50 m) Si fa presente che con la delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 12/05/2022 l'Amministrazione Comunale ha dato avvio al procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo, ma al momento della redazione della presente risulta ancora in vigore quanto allegato. La specifica viene fatta in quanto al momento in cui ci sarà l'adozione entreremo in regime di salvaguardia e di doppia conformità.

Prezzo base d'asta: € 116.501,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 202/2022 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 116.501,00

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Agliaia (PT) - Via Branaccia, 161, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 116, Sub. 5, Categoria A3	Superficie	130,90 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta nel complesso in mediocre stato manutentivo, sia internamente che esternamente, con il piano primo necessitante di ristrutturazione infatti una delle camere risulta ancora mancante del pavimento; il tetto necessita di una straordinaria manutenzione con segni di infiltrazioni, molti infissi esterni da sostituire, le facciate da riprendere quasi per intero. Il resede esterno appare in appena sufficiente stato manutentivo.		
Descrizione:	Il terratetto è porzione di più ampio fabbricato tipo colonico composto complessivamente da n.2 unità immobiliari definibile bifamiliare, in condominio non costituito, con ingresso pedonale e carrabile indipendente, libero su tre lati. Al piano terra si trova la zona giorno, ingresso-disimpegno-vano scale, cucina-pranzo, soggiorno; al piano primo sono presenti due vani ad uso camera doppia, disimpegno e bagno. L'immobile risulta necessitante di ristrutturazione anche per quanto riguarda le parti strutturali, come il tetto, oltre alla sostituzione di pressoché tutti gli infissi esterni. La zona risulta distante dalla frazione posta ad Est denominata Ferruccia, molto distante dal centro di Agliaia che si trova oltre la strada di scorrimento che unisce Pistoia a Prato SP19, relativamente distante dalla prima frazione della Ferruccia dove sono presenti tutti i principali servizi. Non risulta servita da mezzi pubblici e lo spostamento senza auto risulta quasi impossibile. La zona risulta tranquilla, immersa totalmente nella campagna utilizzata principalmente a vivai e confinante con la pubblica via per il lato tergo. L'ingresso al terratetto avviene dalla facciata retrostrada accedendo nel resede esclusivo, questo risulta ampio e completamente recintato, quasi completamente a verde ed in appena sufficiente stato di manutenzione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	**** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** con codice fiscale **** Omissis **** esecutato e comproprietario **** Omissis **** nata in **** Omissis **** il **** Omissis **** con codice fiscale **** Omissis **** esecutata e comproprietaria **** Omissis **** figlio nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** con codice fiscale ## **** Omissis **** figlio nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** con codice fiscale ## il tutto come risulta da certificato contestuale di residenza e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Agliaia aggiornato al 02 maggio 2023 ed allegato alla perizia.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 06/07/2010

Reg. gen. 5683 - Reg. part. 1254

Quota: 1/1

Importo: € 210.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 105.000,00

Rogante: Notaio Vincenzo Bafunno

Data: 30/06/2010

N° repertorio: 56166

N° raccolta: 18475

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **atto esecutivo**

Trascritto a verbale di pignoramento immobili il 15/11/2022

Reg. gen. 11748 - Reg. part. 7827

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

