

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bruni Monica, nell'Esecuzione Immobiliare 225/2019 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]

contro

[REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]



<u>Incarico.....</u>	<u>3</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>3</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>3</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>3</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>3</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>3</u>
<u>Confini.....</u>	<u>4</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>4</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>4</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>5</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>6</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>6</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>6</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>7</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>8</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>8</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>8</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>9</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>10</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>12</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>12</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>15</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>15</u>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 225/2019 del R.G.E.....</u>	<u>17</u>
<u>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 297.164,00.....</u>	<u>17</u>
<u>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....</u>	<u>18</u>



All'udienza del _____, il sottoscritto Arch. Bruni Monica, con studio in Via Manrico Ducceschi, 34 - 51100 - Pistoia (PT), email monica.bruni20@gmail.com, PEC monica.bruni@archiworldpec.it, Tel. 0573 31053, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Quarrata (PT) - via Della Libertà, 20 (Coord. Geografiche: 43,848842 - 10,974390)

ASTE
GIUDIZIARIE®
DESCRIZIONE

Trattasi di edificio residenziale terratetto di tipo economico elevato di due piani oltre sottotetto, posto in comune di Quarrata (PT), via Della Libertà 20, libero sui quattro lati con resede esclusivo e corredato da servizio igienico esterno.

L'abitazione è composta al piano terra (zona giorno) da quattro vani utili oltre ingresso dove è posizionata una scala che collega al piano primo ed al piano sottotetto. Il piano primo è costituito da tre camere, un bagno, un disimpegno ed un vano di sgombero dal quale si accede alla terrazza prospiciente la pubblica via Della Libertà; il piano sottotetto è praticabile ed è suddiviso in tre ambienti. La parte tergoale del resede è accessibile da mezzi ed in parte è utilizzata a parcheggio esclusivo. Il cespite è dotato di resede sul fronte strada e sulla parte tergoale; detta resede è in parte pavimentata ed in parte adibita a giardino.

Il fabbricato è posizionato in zona urbanistica a prevalente funzione residenziale dotata di tutti i servizi che sono comodamente raggiungibili a piedi, con i servizi pubblici e con auto.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Quarrata (PT) - via Della Libertà, 20

ASTE
GIUDIZIARIE®
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Di proprietà dell'esecutata _____ sono anche un manufatto ad uso rimessa ed un manufatto ad uso garage con sovrastante vano a ripostiglio; i due manufatti insistono sulla proprietà dell'esecutata ma non sono stati inseriti nella procedura di pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE®
TITOLARITÀ

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

- _____ (Proprietà 1/1)
Codice fiscale _____

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina:

a Nord-Ovest con proprietà [REDACTED] salvo se altri;

a Sud-Ovest con proprietà [REDACTED] salvo se altri;

a Sud-Est con la pubblica via Della Libertà;

a Nord-Est con proprietà [REDACTED] salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,55 mq	119,40 mq	1,00	119,40 mq	3,00 m	Terra
Abitazione	87,22 mq	105,24 mq	1,00	105,24 mq	3,20 m	Primo
Terrazza	8,37 mq	8,37 mq	0,15	1,26 mq	0,00 m	Primo
Soffitta	81,01 mq	105,24 mq	0,33	34,73 mq	1,40 m	Secondo Sottotetto
Bagno esterno	4,02 mq	5,21 mq	0,50	2,60 mq	2,35 m	Terra
Posto auto scoperto	40,00 mq	40,00 mq	0,18	7,20 mq	0,00 m	Terra
Cortile	166,41 mq	166,41 mq	0,18	29,95 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				300,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				300,38 mq		

Nell'indicazione della destinazione ad uso "Cortile" sono state inserite tutte le aree esterne sia pavimentate che a verde.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 22/10/1987	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 167 Categoria A3 Cl. 2, Cons. 5,5 Rendita € 0,35 Piano PT-1
Dal 22/10/1987 al 01/01/1992	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 167 Categoria A3 Cl. 2, Cons. 5,5 Rendita € 255,65 Piano PT-1

Dal 01/01/1992 al 25/10/2001



Catasto **Fabbricati**
Fg. 22, Part. 167, Sub. 3
Categoria A3
Cl. 2, Cons. 10
Rendita € 464,81
Piano PT-1-2
Ampliamento -
Ristrutturazione
Migliore
rappresentazione
grafica
Graffato Part. 306 Sub.
2

Dal 25/10/2001 al 23/07/2002



Catasto **Fabbricati**
Fg. 22, Part. 167, Sub. 3
Categoria A3
Cl. 6, Cons. 10,5
Rendita € 976,10
Piano PT-1-2 Rettifica
al classamento
proposto
Graffato Part. 306 Sub.
2

Dal 23/07/2002 al 28/02/2006



Catasto **Fabbricati**
Fg. 22, Part. 167, Sub. 3
Categoria A3
Cl. 4, Cons. 10
Rendita € 645,57
Piano PT-1-2
Variazione di
classamento
Graffato Part. 306 Sub.
2

Dal 28/02/2006 al 09/11/2015



Catasto **Fabbricati**
Fg. 22, Part. 167, Sub. 3
Categoria A3
Cl. 4, Cons. 10
Rendita € 645,57
Piano PT-1-2
Graffato Part. 306 Sub.
2

Dal 09/11/2015 al 26/01/2022



Catasto **Fabbricati**
Fg. 22, Part. 167, Sub. 3
Categoria A3
Cl. 4, Cons. 10
Superficie catastale
241 mq
Rendita € 645,57
Graffato Part. 306 Sub.
2

I titoli catastali corrispondono a quelli reali.

Nel periodo compreso dal 01/01/1992 al 25/10/2001 sono state presentate due variazioni intermedie prima di avere quella riportata nella cronistoria catastale ed in particolare:

- 1 - Variazione del 25/11/1971 protocollo n. 162047 in atti dal 25/10/2001 per migliore rappresentazione grafica-preallineamento (n.126.1/1971) dove non viene riportata la consistenza del bene e la rendica catastale;
- 2- Variazione del 22/10/1985 protocollo n. 162047 in atti dal 25/10/2001 per divisione-ampliamento-preallineamento (n. 425/1./1985) dove si legge: Foglio 22 particella 167 sub 1 e particella 306 sub 2.

DATI CATASTALI

Dati identificativi	Catasto fabbricati (CF)	Dati di classamento
---------------------	-------------------------	---------------------

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	167	3		A3	4	10	Totale 241mq Totale escluse aree scoperte: 238 mq	645,57 €	Terra, Primo, Secondo	part. 306 sub 2

Corrispondenza catastale

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

Le differenze riscontrate dal rilievo del cespite sono di poca entità e principalmente di rappresentazione grafica.

Sulla proprietà insistono altri due manufatti che non sono stati inseriti nella procedura di pignoramento:

- map. 167 sub. 2
- map. 306 sub.3

STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo è stato riscontrato che l'abitazione si presenta in buono stato di conservazione.

Per quanto visibile, al piano terra, sono state riscontrate alcune tracce di umidità di risalita all'esterno ed in alcuni dei vani interni; al piano sottotetto, in corrispondenza del lucernario, sono visibili vecchi segni di infiltrazioni d'acque meteoriche. Anche la struttura del cespite apparentemente è in un buono stato conservativo. Il tetto con struttura portante in travi lignee è stato rifatto nel 2008 e ad oggi si presenta, per quanto visibile, in buone condizioni.

Il manufatto esterno ad uso bagno è in stato di degrado dovuto ad evidenti tracce di umidità di risalita con particolare riferimento agli intonaci esterni. Necessita di opere di manutenzione.

PARTI COMUNI

Da segnalare che la strada privata posta a confine del cespite sul lato Nord Est (mappale n. 325) è utilizzata per accedere al resede tergaie del bene. Detta strada non è stata espressamente menzionata nell'atto di acquisto dove è indicato che "Il bene è compravenduto nello stato di fatto e grado di diritto in cui attualmente si trova, con le relative accessioni e pertinenze, servitù attive e passive come per legge" e pertanto è da "presumere" l'esistenza di un uso a comune della strada privata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da segnalare che la strada privata posta a confine del cespite sul lato Nord Est (mappale n. 325) è utilizzata per accedere al resede tergaie del bene. Detta strada non è stata espressamente menzionata nell'atto di acquisto dove è indicato che "Il bene è compravenduto nello stato di fatto e grado di diritto in cui attualmente si trova, con le relative accessioni e pertinenze, servitù attive e passive come per legge" e pertanto è da "presumere" l'esistenza di un uso a comune della strada privata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile ha subito interventi di manutenzione straordinaria che ne hanno comportato il mantenimento e/o miglioramento delle caratteristiche architettoniche.

Di seguito viene analizzato qualità e stato di manutenzione:

Fondazioni: non visibili.

Esposizione: gli infissi esterni (finestre e porte) sono disposti sui quattro lati ma con prevalente esposizione Nord-Ovest e Sud-Est.

Altezza interna utile: nell'abitazione posta a Piano Terra l'altezza è mediamente di mt 3,00, il Piano Primo di altezza mt 3,20 ed il Piano Secondo Sottotetto di altezza media circa mt 1,40. Il fabbricato esterno ad uso bagno ha un'altezza media di mt 2,35.

Str. verticali: per quanto visibile le strutture murarie verticali si presentano in buone condizioni. Al momento del sopralluogo sono state rilevate alcuni punti con tracce di umidità di risalita sulle murature perimetrali del fabbricato principale. Sul fabbricato esterno ad uso bagno sono state riscontrate importanti tracce di umidità.

Solai: per quanto visibile risultano in buono stato.

Copertura: il solaio di copertura con struttura portante lignea è stato oggetto di recente intervento di manutenzione straordinaria che ne ha comportato il rifacimento; pertanto, per quanto visibile, la copertura si presenta buone condizioni.

Manto di copertura: Il manto di copertura è in tegole marsigliesi.

Pareti esterne ed interne: Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e, per quanto visibile, si presentano in buone condizioni igieniche. Le quattro pareti esterne del fabbricato abitativo sono intonacate e tinteggiate e si presentano, per quanto visibile, in buone condizioni. Il bagno esterno presenta sull'intoco esterno tracce di umidità.

Pavimentazione interna: graniglia, monocottura e cotto.

Rivestimenti servizi igienici: nei servizi igienici e nella cucina sono presenti rivestimenti ceramici.

Infissi esterni: le finestre e le porte sono in legno e necessitano di manutenzione. Tranne due finestre dotate di persiane, le altre finestre sono con avvolgibili in legno. Tutti gli infissi esterni sono in stato di degrado. Gli infissi del bagno esterno (porta e luce) sono in metallo e in stato di degrado.

Infissi interni: le porte interne sono in legno laccato di colore chiaro ma necessitano di manutenzione. Tutti gli infissi esterni sono perimetrati con fasce in travertino.

Volte: assenti

Scale: la scala di collegamento tra il piano terra, il piano primo ed il piano secondo sottotetto (soffitta) è in graniglia con parapetto in ferro. Alcuni gradini riportano rotture e quindi necessitano di manutenzione e/o sostituzione (se possibile).

Camino: al piano terra nel vano cucina è posizionato un camino/forno in apparenti buone condizioni. Non è stato possibile verificare il tiraggio dei fumi.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Sono datati e non sono state reperite le relative certificazioni.

La pavimentazione esterna: sono in porfido ad opus incertum. Il gradino posto sul fronte strada ha i percorsi pedonali in cotto. Sul lato tergo il resede ha superfici pavimentate in cemento che presenta molte fessurazioni

e pertanto versa in stato di degrado. Sempre sul resede tergale è posizionato un barbeque del tipo prefabbricato.

Posto auto: sul resede tergale è disponibile una superficie a parcheggio esclusivo.

Soffitta, cantina o simili: La soffitta posta al piano secondo è raggiungibile dalla scala interna in graniglia utilizzata per collegare i piani sottostanti (terra e primo). Ha una altezza media di circa 1,40mt ed è resa al grezzo. Sul solaio di calpestio sono stati applicati fogli di guaina impermeabilizzanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutata: [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 25/01/1974 al 24/01/2022	[REDACTED]	Rogaute	Data	Compravendita Repertorio N° Raccolta N°
		Notaio Fabio Giovannelli	25/01/1974	89325 3691
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen. Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Pistoia	16/02/1974	1158 841
		Presso	Data	Registrazione Reg. N° Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	11/02/1974	682

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 02/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/08/2003
Reg. gen. 8263 - Reg. part. 1782
Importo: € 400.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Spese: € 200.000,00
Percentuale interessi: 3,135 %
Rogante: Notaio Vincenzo Bafunno
Data: 24/07/2003
N° repertorio: 40832
N° raccolta: 8676

Note: Debitori non datori di ipoteca la

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 06/07/2011

Reg. gen. 5535 - Reg. part. 1156

Importo: € 600.000,00

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 300.000,00

Spese: € 300.000,00

Rogante: Notaio Angela Russo

Data: 30/06/2011

N° repertorio: 69991

N° raccolta: 4170

Note: Debitori non datori di ipoteca:

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 09/02/2012

Reg. gen. 1281 - Reg. part. 188

Importo: € 210.000,00

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 452.957,21

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/12/2011

N° repertorio: 3612

N° raccolta: 2011

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo Cautelare - Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 02/10/2019

Reg. gen. 8318 - Reg. part. 5707

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il cespite è posto nel Comune di Quarrata e fa parte degli sedimi edilizi esistenti al 1954.

La disciplina urbanistica in tale zona è normata dai seguenti strumenti:

- Piano Strutturale (P.S.)
- Regolamento Urbanistico (R.U.)

- Piano Operativo (PO) - adottato-

Con deliberazione del Consiglio Comunale n.18 del 27/03/2017 è stato approvato nuovo Piano Strutturale adeguato alla Legge Regionale 65/2014, al Piano Paesaggistico regionale (PIT-PPR) e al Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA). Il Piano Strutturale rappresenta lo schema-direttore con il quale il Comune, individuate le risorse naturali ed essenziali presenti nel proprio territorio, definisce i principi e le grandi strategie per la loro salvaguardia, lo sviluppo e la loro valorizzazione, dettando indirizzi e prescrizioni per la pianificazione operativa e di dettaglio.

Dalle cartografie urbanistiche emerge che il bene ricade nella Delimitazione dei centri abitati e nell'U.T.O.E. n.1 di Pianura all'interno della struttura insediativa di formazione storica del Patrimonio edilizio esistente al 1954 ed è segnalato come Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee dei tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista TR2 - Tessuti isolati aperti e edifici residenziali su lotto.

Tra le Invarianti strutturali di pianura e fondovalle rientra nelle zone di Bacino di Esondazione (BES).

Nella Carta geologica il bene ricade in area di depositi alluvionali recenti di origine fluviale costituiti prevalentemente da limi ed argille (Olocene)

Nella Carte delle aree Alluvionali il cespite rientra tra le aree allagabili per TR compreso fra 30 e 200 anni; mentre, nella Carta dei Battenti è individuato il battente compreso tra 0 e 0,30 mt.

Nella Carta della Pericolosità Geomorfológica è in classe G1 - pericolosità geologica bassa.

Nella Carta della Pericolosità Idraulica è segnalato dentro la classe I3-pericolosità idraulica elevata. Questa individuazione equivale alla classe di pericolosità P2 del PGRA come indicato all'art.12 c. 6 della L.R. 41/2018.

Nella Carta della pericolosità sismica ricade nella classe S3-pericolosità sismica elevata.

Il cespite è gravato dal vincolo sovraordinato su Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136 del D.lgs. 42/2004) sulla "Zona della Villa Medicea della Magia nel territorio del comune di Quarrata (D.M. 01/06/1963 - G.U. n. 190 del 17/07/1963)"

Il Regolamento Urbanistico (R.U.), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 94 del 31 luglio 2008, è stato superato dal nuovo Piano Operativo.

Il Piano Operativo (P.O.) è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.59 del 12/07/2018, in pubblicazione fino al 23/09/2018 e successivamente è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.61 del 24/07/2020.

Secondo le disposizioni dettate dal nuovo PO il cespite ricade all'interno degli insediamenti esistenti.

Il fabbricato è individuato:

- per parte nella classe di valore degli edifici esistenti tra gli "Edifici e complessi edilizi non classificati esistenti al 1954" normati all'art. 45 delle NTA del Piano.

- per parte nei Tessuti prevalentemente residenziali consolidati consolidati non ordinati (TC1) normati all'art. 54 delle NTA del Piano.

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. L'immobile risulta agibile.

Il bene risulta di impianto anteriore al 01/09/1967 ma da ricerche di archivio non è stato possibile rintracciare l'originario titolo abilitativo.

Il cespite non è gravato da vincolo diretto ma dal vincolo sovraordinato che individua un'area di notevole interesse pubblico (art. 136 del D.lgs. 42/2004) e più precisamente la "Zona della Villa Medicea della Magia nel territorio del comune di Quarrata (D.M. 01/06/1963 - G.U. n. 190 del 17/07/1963)".

Concessione edilizia in sanatoria n. 102 del 14/11/1987 riferita a pratica edilizia n. 11/1985 di condono edilizio ex L.47/'85 art. 31 per opere abusive quali costruzione di centrale termica esterna nel periodo 01/09/1976-30/11/1976, bagno esterno e modifiche interne ed esterne all'edificio eseguite nel periodo rispettivamente 01/01/1959-31/12/1960 e 01/01/1966-31/12/1966.

Certificato di Abitabilità/Agibilità Pratica n.11 del 09/09/1985 riferita alla costruzione di centrale termica esterna, bagno esterno e modifiche interne ed esterne all'edificio.

Concessione edilizia in sanatoria n. 641 del 30/06/2004 riferita a pratica edilizia n. 500/1995 di condono edilizio ex L.724/'94 art. 39 per ampliamento della cucina a piano terra nel periodo temporale richiesto dalla legge di riferimento.

Denuncia di Inizio Attività (DIA) : P.E. n. 102/'08 con prot. n. 9115 del 26/02/2008 per opere di manutenzione straordinaria per "ripassatura alla copertura e restauro della gronda" sul fabbricato abitativo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

A seguito di sopralluogo sono state rilevate del seguenti difformità mancanti di atto amministrativo autorizzativo:

- pregolato posto sul resede tergale del fabbricato;
- tettoia sul fronte del manufatto adibito a bagno posto sul resede tergale del fabbricato;

Sempre dal rilievo del cespite sono emerse anche le seguenti difformità che la normativa attualmente prevede la possibilità di conformare e sanare sia paesaggisticamente che urbanisticamente:

- irregolarità imputabili ad errori di rappresentazione grafica dell'edificio e del lotto;
- mancata rappresentazione grafica degli spazi esterni (pavimentazioni, giardino, barbeque, etc...)

Per le citate irregolarità il comune di Quarrata con il documento "Prontuario delle sanzioni inerenti le procedure a sanatoria previste dalla L.R.65/2014 e dall'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 e modalità applicative delle

stesse" all'art. 209 c.6 individua l'applicazione di una sanzione complessiva paria euro 5.000,00 oltre diritti amministrativi attualmente dell'ordine di euro 85,00.

In conseguenza alla sanatoria dovrà essere proceduto:

- alla demolizione, al trasporto a discarica del materiale rimosso ed al ripristino dello stato dei luoghi con un costo indicativo di euro 1.000,00.

Per quanto concerne gli impianti elettrico ed idro-termo-sanitario allo stato di fatto risultano funzionanti ma non sono dotati della certificazione di idoneità sulla base della normativa vigente poiché di vetusto impianto. L'eventuale adeguamento di detti impianti fa ipotizzare un costo basico di circa euro 8.000,00.

A fronte delle operazioni sopra elencate è da prevedere un costo professionale di circa euro 4.000,00 ed euro 150,00 per la redazione dell'APE.

Le spese complessive qui calcolate ammontano ad indicativi euro 18.235,00 salvo diverse disposizioni e costi.

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 Quarrata (PT) - via Della Libertà, 20

Trattasi di edificio residenziale terratetto di tipo economico elevato di due piani oltre sottotetto, posto in comune di Quarrata (PT), via Della Libertà 20, libero sui quattro lati con resede esclusivo e corredato da servizio igienico esterno. L'abitazione è composta al piano terra (zona giorno) da quattro vani utili oltre ingresso dove è posizionata una scala che collega al piano primo ed al piano sottotetto. Il piano primo è costituito da tre camere, un bagno, un disimpegno ed un vano di sgombero dal quale si accede alla terrazza prospiciente la pubblica via Della Libertà; il piano sottotetto è praticabile ed è suddiviso in tre ambienti. La parte tergoale del resede è accessibile da mezzi ed in parte è utilizzata a parcheggio esclusivo. Il cespite è dotato di resede sul fronte strada e sulla parte tergoale; detta resede è in parte pavimentata ed in parte adibita a giardino. Il fabbricato è posizionato in zona urbanistica a prevalente funzione residenziale dotata di tutti i servizi che sono comodamente raggiungibili a piedi, con i servizi pubblici e con auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 167, Sub. 3, Categoria A3, Graffato part. 306 sub 2

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

Valore di stima del bene: € 315.399,00

La stima è stata effettuata mediante confronto diretto tra le quotazioni O.M.I. (primo semestre 2021) dell'Agenzia delle Entrate e la ricerca di mercato sui prezzi relativi ad immobili posti in vendita nelle strette vicinanze del cespite e la comparazione del valore attraverso la ricerca di compravendite effettivamente avvenute nel biennio precedente (27/01/2018 -27/01/2020). Le comparazioni sono

state svolte tenendo conto delle analogie tipologiche, dell'uso, dello stato e ubicazione, delle caratteristiche architettonico-costruttive, della presenza di servizi e parcheggi nell'area operando una media ponderata tra i valori reperiti.

Dalle quotazioni O.M.I. è risultato che nella zona del cespite (microzona D1/Periferica/SANTALLEMURA, COLLECCHIO, MAGIA- tipologia prevalente per abitazioni civili a destinazione residenziale) i valori di mercato per abitazioni di tipo economico oscillano tra un minimo di €/mq 1.450 ed un massimo di €/mq 1.600.

Diversamente, sul sito www.requot.com le valutazioni di immobili aventi caratteristiche analoghe allo stesso oscillano tra un minimo di €/mq 1.500, un medio di €/mq 1.613 ed un massimo di €/mq 1.726.

Dalle quotazioni reperite sul sito del Borsino immobiliare è emerso che immobili aventi caratteristiche analoghe al cespite per dimensioni, caratteristiche architettoniche e posizione hanno dato valori che oscillano da un minimo di €/mq 1.107 ed un massimo di €/mq 1.217.

Infine, la ricerca ipocatastale effettuata sul periodo anni 2018-2020 ha portato ad ispezionare il foglio di mappa n. 22 del comune di Quarrata sul quale ricade il cespite.

Dalla ricerca sono stati selezionati 6 atti dei quali 2 sono risultati trattare immobili con caratteristiche più analoghe al bene in argomento:

- 1- Atto di compravendita, rogito Notaio Antonio Musti del 30/05/2018 Repertorio 4249 Raccolta 3285, trascritto a Pistoia il 01/06/2018 R.P. 3206 R.G. 4669;
- 2- Atto di compravendita, rogito Notaio Vincenzo Bafunno del 03/08/2018 Repertorio 66867 Raccolta 26589, trascritto a Pistoia il 10/08/2018 R.P. 4979 R.G. 7205;

Dagli atti elencati il primo tratta un immobile terratetto (PT-P1 e sottotetto) libero su tre lati con resede esclusivo e realizzato nello stesso periodo storico del cespite. Il valore di vendita riscontrato è di €/mq 1.119,31; il secondo di un fabbricato, realizzato sempre nello stesso periodo storico e costituito da P1 e P2 sottotetto con resede esclusivo, il cui valore è stato stimato in circa €/mq 1.033.

Sulla base dei dati acquisiti dall'andamento attuale del mercato immobiliare, valutate le caratteristiche architettoniche, la posizione urbanistica, lo stato di conservazione, la presenza nelle sue strette vicinanze di parcheggi, negozi e servizi in generale è da ritenere congruo stimare il valore in €/mq 1.050.

Infine, poichè per la regolarizzazione urbanistico edilizia dell'immobile è stimata una spesa di circa € 18.235,00 salvo diverse determinazioni, il valore complessivo del cespite è quantificabile in € 297.164,00 (€ 315.399,00 - 18.235,00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Quarrata (PT) - via Della Libertà, 20	300,38 mq	1.050,00 €/mq	€ 315.399,00	100,00%	€ 315.399,00
				Valore di stima:	€ 315.399,00

Valore di stima: € 315.399,00

Deprezamenti

Tipologia	Valore	Tipo
deprezzamento		
Bene n.1: costi utili alla rimozione delle opere abusive e rimessa in pristino dei luoghi	18235,00	€

Valore finale di stima: € 297.164,00

La stima è stata effettuata mediante ricerca di valori di mercato più congrui allo stato di conservazione dei beni.

Ai valori unitari acquisiti è stata aggiunta una ulteriore valutazione derivante dalle peculiarità distintive dei beni.

Per quantificare i costi di demolizione delle opere abusive e rimessa in pristino dello stato dei luoghi sono stati presi a riferimento il prezzario della regione Toscana - provincia di Pistoia.

Per il calcolo delle spese tecniche è stato tenuto conto anche dei costi della sicurezza.

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.

Pistoia, li 01/06/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bruni Monica

ELENCO ALLEGATI AGGIORNATI:

- ✓ Tavola del progetto - Tavola 1-Stato legittimato - aggiornato
- ✓ Tavola del progetto - Tavola 2 - Rilievo - aggiornato
- ✓ Tavola del progetto - Tavola 3 - Stato Sovrapposto - aggiornato



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Quarrata (PT) - via Della Libertà, 20

Trattasi di edificio residenziale terratetto di tipo economico elevato di due piani oltre sottotetto, posto in comune di Quarrata (PT), via Della Libertà 20, libero sui quattro lati con resede esclusivo e corredato da servizio igienico esterno. L'abitazione è composta al piano terra (zona giorno) da quattro vani utili oltre ingresso dove è posizionata una scala che collega al piano primo ed al piano sottotetto. Il piano primo è costituito da tre camere, un bagno, un disimpegno ed un vano di sgombero dal quale si accede alla terrazza prospiciente la pubblica via Della Libertà; il piano sottotetto è praticabile ed è suddiviso in tre ambienti. La parte tergale del resede è accessibile da mezzi ed in parte è utilizzata a parcheggio esclusivo. Il cespite è dotato di resede sul fronte strada e sulla parte tergale; detta resede è in parte pavimentata ed in parte adibita a giardino. Il fabbricato è posizionato in zona urbanistica a prevalente funzione residenziale dotata di tutti i servizi che sono comodamente raggiungibili a piedi, con i servizi pubblici e con auto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 167, Sub. 3, Categoria A3, Graffato part. 306 sub 2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il cespite è posto nel Comune di Quarrata e fa parte degli sedimi edilizi esistenti al 1954. La disciplina urbanistica in tale zona è normata dai seguenti strumenti: - Piano Strutturale (P.S.) - Regolamento Urbanistico (R.U.) - Piano Operativo (PO)- adottato- Con deliberazione del Consiglio Comunale n.18 del 27/03/2017 è stato approvato nuovo Piano Strutturale adeguato alla Legge Regionale 65/2014, al Piano Paesaggistico regionale (PIT-PPR) e al Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA). Il Piano Strutturale rappresenta lo schema-direttore con il quale il Comune, individuate le risorse naturali ed essenziali presenti nel proprio territorio, definisce i principi e le grandi strategie per la loro salvaguardia, lo sviluppo e la loro valorizzazione, dettando indirizzi e prescrizioni per la pianificazione operativa e di dettaglio. Dalle cartografie urbanistiche emerge che il bene ricade nella Delimitazione dei centri abitati e nell'U.T.O.E. n.1 di Pianura all'interno della struttura insediativa di formazione storica del Patrimonio edilizio esistente al 1954 ed è segnalato come Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee dei tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista TR2 - Tessuti isolati aperti e edifici residenziali su lotto. Tra le Invarianti strutturali di pianura e fondovalle rientra nelle zone di Bacino di Esondazione (BES). Nella Carta geologica il bene ricade in area di depositi alluvionali recenti di origine fluviale costituiti prevalentemente da limi ed argille (Olocene) Nella Carte delle aree Alluvionali il cespite rientra tra le aree allagabili per TR compreso fra 30 e 200 anni; mentre, nella Carta dei Battenti è individuato il battente compreso tra 0 e 0,30 mt. Nella Carta della Pericolosità Geomorfologica è in classe G1 - pericolosità geologica bassa. Nella Carta della Pericolosità Idraulica è segnalato dentro la classe I3-pericolosità idraulica elevata. Questa individuazione equivale alla classe di pericolosità P2 del PGRA come indicato all'art.12 c. 6 della L.R. 41/2018. Nella Carta della pericolosità sismica ricade nella classe S3-pericolosità sismica elevata. Il cespite è gravato dal vincolo sovraordinato su Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136 del D.lgs. 42/2004) sulla "Zona della Villa Medicea della Magia nel territorio del comune di Quarrata (D.M. 01/06/1963 - G.U. n. 190 del 17/07/1963)" Il Regolamento Urbanistico (R.U.), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 94 del 31 luglio 2008, è stato superato dal nuovo Piano Operativo. Il Piano Operativo (P.O.) è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.59 del 12/07/2018, in pubblicazione fino al 23/09/2018 e successivamente è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.61 del 24/07/2020. Secondo le disposizioni dettate dal nuovo PO il cespite ricade all'interno degli insediamenti esistenti. Il fabbricato è individuato: - per parte nella classe di valore degli edifici esistenti tra gli "Edifici e complessi edilizi non classificati esistenti al 1954"



normati all'art. 45 delle NTA del Piano. - per parte nei Tessuti prevalentemente residenziali consolidati consolidati non ordinati (TC1) normati all'art. 54 delle NTA del Piano.

Prezzo base d'asta: € 297.164,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 225/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 297.164,00

Bene N° 1 - Terratetto	
Ubicazione:	Quarrata (PT) - via Della Libertà, 20
Diritto reale:	Proprietà
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 167, Sub. 3, Categoria A3, Graffato part. 306 sub 2
Stato conservativo:	Dal sopralluogo è stato riscontrato che l'abitazione si presenta in buono stato di conservazione. Per quanto visibile, al piano terra, sono state riscontrate alcune tracce di umidità di risalita all'esterno ed in alcuni dei vani interni; al piano sottotetto, in corrispondenza del lucernario, sono visibili vecchi segni di infiltrazioni d'acque meteoriche. Anche la struttura del cespite apparentemente è in un buono stato conservativo. Il tetto con struttura portante in travi lignee è stato rifatto nel 2008 e ad oggi si presenta, per quanto visibile, in buone condizioni. Il manufatto esterno ad uso bagno è in stato di degrado dovuto ad evidenti tracce di umidità di risalita con particolare riferimento agli intonaci esterni. Necessita di opere di manutenzione.
Descrizione:	Trattasi di edificio residenziale terratetto di tipo economico elevato di due piani oltre sottotetto, posto in comune di Quarrata (PT), via Della libertà 20, libero sui quattro lati con resede esclusivo e corredato da servizio igienico esterno. L'abitazione è composta al piano terra (zona giorno) da quattro vani utili oltre ingresso dove è posizionata una scala che collega al piano primo ed al piano sottotetto. Il piano primo è costituito da tre camere, un bagno, un disimpegno ed un vano di sgombero dal quale si accede alla terrazza prospiciente la pubblica via Della Libertà; il piano sottotetto è praticabile ed è suddiviso in tre ambienti. La parte tergaie del resede è accessibile da mezzi ed in parte è utilizzata a parcheggio esclusivo. Il cespite è dotato di resede sul fronte strada e sulla parte tergaie; detta resede è in parte pavimentata ed in parte adibita a giardino. Il fabbricato è posizionato in zona urbanistica a prevalente funzione residenziale dotata di tutti i servizi che sono comodamente raggiungibili a piedi, con i servizi pubblici e con auto.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata XXXXXXXXXX



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/08/2003

Reg. gen. 8263 - Reg. part. 1782

Importo: € 400.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Spese: € 200.000,00

Percentuale interessi: 3,135 %

Rogante: Notaio Vincenzo Bafunno

Data: 24/07/2003

N° repertorio: 40832

N° raccolta: 8676

Note: Debitori non datori di ipoteca [REDACTED]

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 06/07/2011

Reg. gen. 5535 - Reg. part. 1156

Importo: € 600.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 300.000,00

Spese: € 300.000,00

Rogante: Notaio Angela Russo

Data: 30/06/2011

N° repertorio: 69991

N° raccolta: 4170

Note: Debitori non datori di ipoteca: [REDACTED]

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo Cautelare - Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 02/10/2019

Reg. gen. 8318 - Reg. part. 5707

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura