
TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Baldasseroni Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 271/2015 del R.G.E.

promossa da

*** **Omissis** ***

contro

*** **Omissis** ***

*** **Omissis** ***

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico.....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 271/2015 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 96.600,00.....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 25/09/2018, il sottoscritto Geom. Baldasseroni Lorenzo, con studio in Via Bruceto, 75 - 51010 - Massa e Cozzile (PT), email lobalda@tin.it, PEC lorenzo.baldasseroni@geopec.it, Tel. 0572 74430, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/10/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Oberdan n. 17

DESCRIZIONE

Fabbricato da terra a tetto, composto da tre piani fuori terra, unità immobiliare per civile abitazione al piano primo e secondo con accesso da via Oberdan tramite scale a comune con altre unità immobiliari, composta al piano primo da soggiorno, cucina, bagno ed un piccolo ripostiglio, al piano secondo si accede tramite scale interne, composto da una ampia stanza disimpegno, due ripostigli ed una camera, oltre ad un piccolo W.C., al piano terra vi sono due stanze di cui una autorimessa e l'altra deposito. Il fabbricato si trova in aderenza su due lati, uno da su una piccola resede di altra proprietà e l'altro lato su via Oberdan, strada piuttosto stretta il tutto nel centro più antico della città di Pescia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Oberdan n. 17

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Via Oberdan, scala a comune, **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	48,00 mq	56,00 mq	0,50	28,00 mq	2,80 m	T
Abitazione	44,00 mq	52,00 mq	1,00	52,00 mq	3,00 m	1°
Abitazione	49,00 mq	56,00 mq	0,75	42,00 mq	2,75 m	2°
Totale superficie convenzionale:				122,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				122,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il piano secondo è mansardato con un'altezza in gronda di m. 1,95 e al centro di m. 3,60.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/06/1988 al 15/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 46, Sub. 2 Categoria A5 Cl.6, Cons. 6,5 Rendita € 234,99 Piano 1-2
Dal 24/06/1988 al 22/01/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 46, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 45 Superficie catastale 54 mq Rendita € 88,31 Piano T
Dal 15/05/2003 al 22/01/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 46, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 118 mq Rendita € 335,70 Piano T-1-2

I titolari corrispondono ad eccezione dell'inesattezza sul nominativo del signor
iscritto al catasto come .

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	81	46	1		C6	1	45	54 mq	88,31 €	T	
	81	46	2		A4	3	6,5	118 mq	335,7 €	T-1-2	

Corrispondenza

catastale

Non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi in primo perchè vi sono difformità nelle altezze del piano secondo, l'immobile è rappresentato in perfetta squadra mentre sul posto i muri perimetrali sono fuori squadra, inoltre in cucina non esiste nessuna finestra, per quanto riguarda l'autorimessa non è rappresentata la parete interna che divide in due locali.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in precarie condizioni di conservazione con evidenti segni di infiltrazioni di umidità e conseguenti muffe, segno dell'assenza di manutenzione. Niente da segnalare dal punto di vista strutturale.



PARTI COMUNI

E' a comune l'accesso dalla via Oberdan con la scala fino al piano primo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, realizzato in epoca remota, ha murature in pietrame intonacate a civile sia internamente che esternamente e copertura a falde con manto in laterizio. Le pavimentazioni sono in ceramica come i rivestimenti di bagno e cucina. Gli infissi esterni sono in legno. Quelli interni in legno tamburato. Gli impianti sono sottotraccia, non vi è impianto di riscaldamento e vi è uno scaldabagno elettrico per l'acqua calda.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da parte degli esecutati.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/06/1988 al 22/01/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ciro Lenzi	24/06/1988	28391	11200
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	19/07/1988		1826
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 22/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a Pescia il 18/07/2003
Reg. gen. 4008 - Reg. part. 915
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.000,00
Spese: € 90.000,00
Percentuale interessi: 2,75 %
Rogante: Notaio De Grazia
Data: 17/07/2003
N° repertorio: 23960
- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a Pescia il 31/10/2007
Reg. gen. 7593 - Reg. part. 2290
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 45.478,00
Percentuale interessi: 5,80 %
Rogante: Notaio Coppola Bottazzi
Data: 30/10/2007
N° repertorio: 40255
N° raccolta: 8920

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 21/10/2009
Reg. gen. 5170 - Reg. part. 1323
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 11.751,45
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 12/10/2009
N° repertorio: 1483



- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo

Iscritto a Pescia il 09/12/2013
Reg. gen. 4077 - Reg. part. 710
Quota: 1/1
Importo: € 135.007,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 67.503,71
Rogante: Equitalia Centro S.p.a.
Data: 03/12/2013
N° repertorio: 285
Note: L'iscrizione è fatta sull'intera proprietà, ma il signor è proprietario della quota di 1/2.

- **Ipoteca Concessione Amministrativa** derivante da Ruolo

Iscritto a Pescia il 09/03/2017
Reg. gen. 1135 - Reg. part. 176
Quota: 1/2
Importo: € 116.508,10
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 58.254,05
Rogante: Equitalia Servizi di Riscossione S.p.a.
Data: 08/03/2017
N° repertorio: 941



Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescia il 09/10/2015
Reg. gen. 3550 - Reg. part. 2474
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato si trova nell'attuale P.R.G. in sottozona A0, si possono eseguire lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e consolidamento statico.



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 non risulta agibile.

L'immobile è stato edificato precedentemente al 01/09/1967, successivamente è stata presentata una pratica di art. 26 per lavori di manutenzione interna con prot. n. 1087 del 21/01/1988, è stata rilasciata dal comune di Pescia l'Autorizzazione n. 51 del 25/02/1988 per rifacimento del manto di copertura, è stata rilasciata dal comune di Pescia l'Autorizzazione n. 347 del 13/07/1990 per rifacimento della facciata, per lavori alla copertura è stata presentata D.I.A. prot. n. 14335 del 29/07/1999.

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.

Non esiste in comune una pianta dell'immobile; l'impianto di riscaldamento non esiste e l'impianto elettrico è di vecchia realizzazione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Oberdan n. 17
Fabbricato da terra a tetto, composto da tre piani fuori terra, unità immobiliare per civile abitazione al piano primo e secondo con accesso da via Oberdan tramite scale a comune con altre unità immobiliari, composta al piano primo da soggiorno, cucina, bagno ed un piccolo ripostiglio, al piano secondo si accede tramite scale interne, composto da una ampia stanza disimpegno, due ripostigli ed una camera, oltre ad un piccolo W.C., al piano terra vi sono due stanze di cui una autorimessa e l'altra deposito. Il fabbricato si trova in aderenza su due lati, uno da su una piccola resede di altra proprietà e l'altro lato su via Oberdan, strada piuttosto

stretta il tutto nel centro più antico della città di Pescia.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 46, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 81, Part. 46, Sub. 2, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 97.600,00
 Il sottoscritto ritiene di dover prendere in considerazione le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare la mancanza di luce diurna: - l'ubicazione in zona non di pregio di Pescia; - la dotazione di servizi nell'area; - la sua posizione, la metratura interna; - lo stato di manutenzione e conservazione; la vetustà.
 Sulla base di quanto sopra evidenziato, in relazione alle quotazioni O.M.I. (valore medio € 1100/mq) riferite al 1° semestre 2018, a quelle del Borsino Immobiliare.it (fascia media € 870/mq), verificando prezzi di offerte di vendita su Immobiliare.it, a seguito di ricerche effettuate presso professionisti del settore immobiliare operanti in Pescia, per la ricerca effettuata, non avendo rilevato comparabili, si prende in considerazione, un valore più basso della media per le caratteristiche sotto la media dell'immobile, il valore al mq ritenuto più congruo di € 800,00.
 Si prevede una spesa di € 1.000,00 per la regolarizzazione catastale, fra oneri professionali e spese catastali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescia (PT) - Via Oberdan n. 17	122,00 mq	800,00 €/mq	€ 97.600,00	100,00%	€ 97.600,00
				Valore di stima:	€ 97.600,00

Valore di stima: € 97.600,00

Valore finale di stima: € 96.600,00

Il sottoscritto ritiene di dover prendere in considerazione le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare la mancanza di luce diurna: - l'ubicazione in zona non di pregio di Pescia; - la dotazione di servizi nell'area; - la sua posizione, la metratura interna; - lo stato di manutenzione e conservazione; la vetustà.
 Sulla base di quanto sopra evidenziato, in relazione alle quotazioni O.M.I. (valore medio € 1100/mq) riferite al 1° semestre 2018, a quelle del Borsino Immobiliare.it (fascia media € 870/mq), verificando prezzi di offerte di vendita su Immobiliare.it, a seguito di ricerche effettuate presso professionisti del settore immobiliare operanti in Pescia, per la ricerca effettuata, non avendo rilevato comparabili, si prende in considerazione, un valore più basso della media per le caratteristiche sotto la media dell'immobile, il valore al mq ritenuto più congruo di € 800,00.
 Si prevede una spesa di € 1.000,00 per la regolarizzazione catastale, fra oneri professionali e spese catastali.

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 17/06/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Baldasseroni Lorenzo

ELENCO

ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto - Foto interne ed esterne
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - geopoi e borsino immobiliare
- ✓ Altri allegati - ricevute raccomandate

RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Oberdan n. 17
Fabbricato da terra a tetto, composto da tre piani fuori terra, unità immobiliare per civile abitazione al piano primo e secondo con accesso da via Oberdan tramite scale a comune con altre unità immobiliari, composta al piano primo da soggiorno, cucina, bagno ed un piccolo ripostiglio, al piano secondo si accede tramite scale interne, composto da una ampia stanza disimpegno, due ripostigli ed una camera, oltre ad un piccolo W.C., al piano terra vi sono due stanze di cui una autorimessa e l'altra deposito. Il fabbricato si trova in aderenza su due lati, uno da su una piccola resede di altra proprietà e l'altro lato su via Oberdan, strada piuttosto stretta il tutto nel centro più antico della città di Pescia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 46, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 81, Part. 46, Sub. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato si trova nell'attuale P.R.G. in sottozona A0, si possono eseguire lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e consolidamento statico.

Prezzo base d'asta: € 96.600,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 271/2015 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 96.600,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via Oberdan n. 17		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 46, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 81, Part. 46, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	122,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in precarie condizioni di conservazione con evidenti segni di infiltrazioni di umidità e conseguenti muffe, segno dell'assenza di manutenzione. Niente da segnalare dal punto di vista strutturale.		
Descrizione:	Fabbricato da terra a tetto, composto da tre piani fuori terra, unità immobiliare per civile abitazione al piano primo e secondo con accesso da via Oberdan tramite scale a comune con altre unità immobiliari, composta al piano primo da soggiorno, cucina, bagno ed un piccolo ripostiglio, al piano secondo si accede tramite scale interne, composto da una ampia stanza disimpegno, due ripostigli ed una camera, oltre ad un piccolo W.C., al piano terra vi sono due stanze di cui una autorimessa e l'altra deposito. Il fabbricato si trova in aderenza su due lati, uno da su una piccola resede di altra proprietà e l'altro lato su via Oberdan, strada piuttosto stretta il tutto nel centro più antico della città di Pescia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da parte degli esecutati.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a Pescia il 18/07/2003
Reg. gen. 4008 - Reg. part. 915
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.000,00
Spese: € 90.000,00
Percentuale interessi: 2,75 %
Rogante: Notaio De Grazia
Data: 17/07/2003
N° repertorio: 23960
- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a Pescia il 31/10/2007
Reg. gen. 7593 - Reg. part. 2290
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 45.478,00
Percentuale interessi: 5,80 %
Rogante: Notaio Coppola Bottazzi
Data: 30/10/2007
N° repertorio: 40255
N° raccolta: 8920
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 21/10/2009
Reg. gen. 5170 - Reg. part. 1323
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 11.751,45
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 12/10/2009
N° repertorio: 1483
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Pescia il 09/12/2013
Reg. gen. 4077 - Reg. part. 710



Quota: 1/1
Importo: € 135.007,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 67.503,71
Rogante: Equitalia Centro S.p.a.
Data: 03/12/2013
N° repertorio: 285
Note: L'Iscrizione è fatta sull'intera proprietà, ma il signor è proprietario della quota di 1/2.



- **Ipoteca Concessione Amministrativa** derivante da Ruolo
Iscritto a Pescia il 09/03/2017
Reg. gen. 1135 - Reg. part. 176
Quota: 1/2
Importo: € 116.508,10
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 58.254,05
Rogante: Equitalia Servizi di Riscossione S.p.a.
Data: 08/03/2017
N° repertorio: 941

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Pescia il 09/10/2015
Reg. gen. 3550 - Reg. part. 2474
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

