

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Capecchi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 55/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 55/2024 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 61.809,17	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



In data 28/05/2024, il sottoscritto Geom. Capecchi Marco, con studio in Via Pratese, 56 - 51100 - Pistoia (PT), email geometricapecchi@libero.it, PEC marco.capecchi@geopec.it, Tel. 0573 34 964, Fax 0573 34 964, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti n. 24, piano 2 (Coord. Geografiche: 43.87928-10.79583)

DESCRIZIONE



Appartamento al piano secondo sottotetto facente parte di un fabbricato di 5 appartamenti e 2 negozi, e precisamente l'appartamento con accesso a destra per chi arriva al piano dalle scale condominiali, composto da un unico ampio locale con zona cottura oltre servizio igienico. Il fabbricato è compreso in una schiera di edifici di remota costruzione che affacciano direttamente sulla via Giacomo Matteotti, in fronte alla Piazza XXVII Aprile, in zona centrale residenziale.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

A seguito dell'avviso di inizio delle operazioni peritali con raccomandata a/r del 5/6/2024 (allegato 3), non ritirata dal debitore, il giorno 28/6/2024 alla presenza dell'IS.VE.G. ho effettuato un primo tentativo di accesso. Previo accordo con il Signor **** Omissis ****, quale affittuario dell'immobile, in data 25/7/2024 ho potuto effettuare l'accesso alla presenza anche dell'IS.VE.G.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti n. 24, piano 2

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)

Nell'atto di provenienza il debitore ha dichiarato di essere in stato libero.

CONFINI

Droppovà, scale comuni, affaccio su via Giacomo Matteotti, affaccio su proprietà

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Vano principale e bagno	54,80 mq	61,63 mq	1	61,63 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				61,63 mq		
Incidenza condominiale:				2,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,86 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le altezze interne vanno da cm. 160 a cm. 340 nel vano principale, e da cm. 155 a cm. 302 nel bagno che ha pavimento rialzato di cm. 5 rispetto al vano principale.

L'incidenza condominiale tiene conto dell'apporto dell'ingresso al piano terra e del vano scale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I beni espropriati risultano correttamente intestati.

Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento corrispondono agli attuali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	205	10		A3	3	3,5	63 mq	189,8€	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria differisce dallo stato dei luoghi in quanto sono stati rimossi il tramezzo che divideva l'antibagno dal bagno e gli arredi fissi lungo i muri esterni. Tali discordanze non richiedono tuttavia l'aggiornamento della planimetria in quanto non modificano gli identificativi catastali.

PATTI

Vedi sezione STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in normali condizioni di manutenzione ad eccezione di alcuni segni di umidità in corrispondenza di un angolo del muro che divide il bagno dal vano principale, vicino alla porta di ingresso al bagno, dovute a pregresse perdite di acqua da un radiatore.

Gli impianti risultano funzionanti.

Anche le finiture interne ed esterne delle parti comuni del fabbricato risultano in normali condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

Come da elaborato planimetrico catastale consistono nell'ingresso al piano terra e relativo vano scale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURE VERTICALI

Muratura mista in laterizio e pietra.

STRUTTURE ORIZZONTALI

Solaio di calpestio in laterizio

COPERTURA

A capanna in laterizio. Gronde in laterizio.

MURATURE INTERNE

In laterizio

FINITURE ESTERNE

Intonaco civile pitturato. Manto di copertura in laterizio.

FINITURE INTERNE

Intonaco civile pitturato.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Gres

INFISSI ESTERNI

Finestre con scuretti in legno.

INFISSI INTERNI

Porta di accesso al bagno in legno tamburato. Portoncino di ingresso all'appartamento in legno non blindato.

IMPIANTI

Elettrico sottotraccia con frutti incassati.

Riscaldamento autonomo con caldaia murale anche per acqua calda sanitaria, radiatori in alluminio.

Alimentazione a gas di rete anche per cucina.

Acqua da acquedotto comunale.

Non è presente impianto di raffrescamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/02/2024
- Scadenza contratto: 31/01/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 555,00

Da una visura eseguita presso l'anagrafe tributaria di Pistoia è risultato un contratto di locazione stipulato l'1/8/2023, con scadenza al 31/1/2025, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Pistoia il 6/2/2024, quindi prima della trascrizione del pignoramento, al n. 244 serie 3T. Affittuario è il Signor **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, il quale era presente durante il sopralluogo.

Come da certificazione dell'Agenzia delle Entrate allegato 10, il testo del contratto non è stato allegato alla

richiesta di registrazione. Non è stato possibile averne copia neppure dall'affittuario, per cui lo scrivente non è in grado di fornire notizie sulla data di scadenza della disdetta o eventuale rilascio. Tuttavia, vista la durata concordata (18 mesi) si può ipotizzare che il contratto sia di natura transitoria, per cui non prorogabile oltre il 31/01/2025.

Relativamente alla congruità del canone evidenzio quanto segue.

Sempre in base alla visura presso l'anagrafe tributaria di Pistoia, risulta che l'immobile, dal 28/5/2022 al 31/5/2023, è stato locato sempre al Signor **** Omissis **** per un canone mensile di €. 370,00

Tenendo conto dei valori minimi e massimi dedotti dall' O.M.I., il canone mensile applicabile al bene espropriato dovrebbe andare da €. 276,58 ad euro 377,16.

In base ad annunci su siti web relativi a tre bilocali posti nel Comune di Montecatini Terme (non sono stati rilevati annunci nel Comune di Pieve a Nievole), il canone mensile mediato applicabile al bene espropriato è di €. 522,07.

Posto quanto sopra, ai sensi dell'articolo 2923 comma 3 del C.C. l'attuale canone (€. 555,00) risulta congruo.

Allego al n. 6 i conteggi e le fonti per la stima, al n. 10 la visura presso l'anagrafe tributaria.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/2000 al 14/09/2004	**** Omissis ****	Atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paola de Dominicis	31/10/2000	5757	1337
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	03/11/2000	5224	3217
Dal 14/09/2004 al 18/11/2010	**** Omissis ****	Atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aldo Zetti	14/09/2004	66219	19825
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	29/09/2004	5803	3575
Dal 18/11/2010 al 31/05/2024	**** Omissis ****	Scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aldo Zetti	18/11/2010	75914	26039

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pescia	25/11/2010	5460	3291
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Allego al n. 1 gli atti di provenienza.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 31/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
 Iscritto a Pescia il 25/11/2010
 Reg. gen. 5461 - Reg. part. 1189
 Quota: 1/1
 Importo: € 200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 100.000,00
 Interessi: € 100.000,00
 Rogante: Zetti ALdo
 Data: 18/11/2010
 N° repertorio: 75915
 N° raccolta: 26040
- **Pignoramento**
 Trascritto a Pescia il 26/04/2024

Reg. gen. 2503 - Reg. part. 1593

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri per diritti e bolli necessari alle cancellazioni ammontano:

Per il pignoramento ad euro 294.

Per l'ipoteca ad euro 35.

Oltre compensi professionali.

NORMATIVA URBANISTICA

In base al vigente regolamento urbanistico, il fabbricato ove è compreso il bene rientra nella disciplina del patrimonio edilizio esistente e risulta classificato come immobile con parti di valore - classe 3 di cui alla scheda descrittiva 29a, normati anche dall'articolo 16 delle norme tecniche di attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da ricerche eseguite presso l'ufficio pratiche edilizie del Comune di Pieve a Nievole in data 25/7/2024 è emerso che il fabbricato ove ricade il bene espropriato è stato edificato anteriormente all'1/9/1967 e successivamente sottoposto a completa ristrutturazione per il ricavo anche del bene in oggetto con la concessione edilizia 45/91 del 12/3/1992 e successiva variante n. 139/93 del 20/12/1993.

In data 4/11/1993 è stata depositata la domanda di permesso per abitabilità protocollata al n. 11097 per tutte le unità immobiliari del fabbricato, ed in data 7/2/1995 con protocollo 1390 risulta depositata dal direttore dei lavori la dichiarazione di conformità di quanto eseguito in riferimento al progetto, oltre che l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

Tuttavia risulta che il Comune abbia accordato l'agibilità per il solo negozio al piano terra.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Rispetto al titolo edilizio esistono discordanze dimensionali rientranti nei limiti delle tolleranze costruttive, oltre alle seguenti difformità:

- 1) Nel bagno, è stato rimosso il tramezzo che lo divideva dall'antibagno e le altezze interne differiscono, per errori comunque grafici, da quelle di progetto (cm. 302 l'altezza massima contro i cm. 330 di progetto);
- 2) In corrispondenza delle murature esterne non sono presenti gli arredi fissi che avrebbero dovuto delimitare gli spazi interni aventi altezza inferiore a 2 metri.
- 3) Le finestre hanno dimensioni differenti da quelle di progetto (sul prospetto tergale cm. 55x88 contro cm. 50x90 di progetto, sul prospetto principale cm. 41x88 contro cm. 50x90 di progetto).

Quanto sopra richiederà accertamento di conformità a sanatoria preceduto da atto di assenso vista la classificazione storica dell'immobile, con opere di adeguamento (ricavo di un antibagno occupando una porzione del vano principale e ricostituzione degli arredi fissi lungo le murature esterne, oltre che il ripristino delle misure di progetto della finestra sul fronte principale) per una spesa stimata in euro 3000 per opere edili e impianti, euro 2500 per onorari professionali ed euro 2500 per sanzioni edilizie (atto di assenso + accertamento di conformità).

Il tutto compreso iva, contributi previdenziali e spese non imponibili.

Preciso che l'importo delle sanzioni è un valore mediato fra il minimo di €. 1000 ed il massimo di €. 5164 come da articolo 209 comma 6 ter. della Legge Regionale 65/2014, e che solo dopo l'istruttoria effettuata dallo sportello unico per l'edilizia del Comune di Pieve a Nievole si potrà avere precisa contezza delle sanzioni da corrispondere e delle opere di adeguamento da realizzare.

Allego al n. 4 gli estratti delle concessioni edilizie e una planimetria con le opere di adeguamento (antibagno in rosso e arredi fissi in blu).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Il fabbricato costituisce un condominio di 7 unità immobiliari, per cui non soggetto all'obbligo di dotarsi di un amministratore, che da informazioni assunte in loco non è comunque presente.

L'aggiudicatario dovrà contribuire alle spese per l'uso e la manutenzione delle parti comuni ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il bene costituisce lotto unico.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti n. 24, piano 2
Appartamento al piano secondo sottotetto facente parte di un fabbricato di 5 appartamenti e 2 negozi, e precisamente l'appartamento con accesso a destra per chi arriva al piano dalle scale condominiali,

composto da un unico ampio locale con zona cottura oltre servizio igienico. Il fabbricato è compreso in una schiera di edifici di remota costruzione che affacciano direttamente sulla via Giacomo Matteotti, in fronte alla Piazza XXVII Aprile, in zona centrale residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 205, Sub. 10, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 73.483,34

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo con l'adiacente appartamento mappale 205 sub. 9, compravenduto in data 15/12/2023 al prezzo di €. 63000 per una superficie commerciale di mq. 53,88, corrispondenti ad un valore unitario di 1169 €/mq. Dalla sua descrizione si evince che l'immobile era nelle medesime condizioni di manutenzione di quello espropriato.

Il detto valore unitario risulta congruente con i dati pubblicati dall'osservatorio dei valori di mercato pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, valori che vanno da euro 1150 ad euro 1300, per cui lo scrivente ritiene corretto attribuire al bene espropriato 1169 €/mq.

Allego al n. 5 le fonti di stima.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti n. 24, piano 2	62,86 mq	1.169,00 €/mq	€ 73.483,34	100,00%	€ 73.483,34
				Valore di stima:	€ 73.483,34

Valore di stima: € 73.483,34

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8000,00	€
Meccanismi d'asta con tempi più lunghi per la presa di possesso dell'immobile	5,00	%

Valore finale di stima: € 61.809,17

Deprezzamento per locazione

Il valore è ottenibile sottraendo al valore di un ipotetico diritto di usufrutto sull'intero immobile espropriato per la durata legale residua della locazione, il valore attualizzato dei canoni locatizi convenuti e ritraibili per la medesima durata.

Ipotizzando che il contratto di locazione scada il 31/1/2025 per le ragioni espresse nella sezione STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE, si considera un diritto di usufrutto avente la durata di anni 1, al quale corrisponde, al saggio di interesse legale del 2,5% applicato al valore di €. 61809,17, un valore di €. 1507,53

Una ipotetica locazione di 1 anno comporterebbe un introito lordo di €. 6660, cui corrisponderebbe un introito netto ipotizzabile di €. 4662 per imposte (23%), inesigibilità e sfitti (2%), polizze assicurative (2%) e imposta

di registro (3%).

Attualizzando tale ultimo importo al saggio legale del 2,5% si otterrebbero €. 4548,29, per cui ritengo di non dover applicare alcuna detrazione al valore di stima.

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 04/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Capecchi Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - allegato 1 - atti di provenienza
- ✓ Altri allegati - allegato 2 - fotografie
- ✓ Altri allegati - allegato 3 - raccomandate
- ✓ Altri allegati - allegato 4 - documentazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - allegato 5 - fonti per stima valore mercato
- ✓ Altri allegati - allegato 6 - verifica congruità canone
- ✓ Altri allegati - allegato 7 - planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - allegato 8 - visure catastali
- ✓ Altri allegati - allegato 9 - visure ipotecarie
- ✓ Altri allegati - allegato 10 - visura anagrafe tributaria

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti n. 24, piano 2 - Appartamento al piano secondo sottotetto facente parte di un fabbricato di 5 appartamenti e 2 negozi, e precisamente l'appartamento con accesso a destra per chi arriva al piano dalle scale condominiali, composto da un unico ampio locale con zona cottura oltre servizio igienico. Il fabbricato è compreso in una schiera di edifici di remota costruzione che affacciano direttamente sulla via Giacomo Matteotti, in fronte alla Piazza XXVII Aprile, in zona centrale residenziale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 205, Sub. 10, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base al vigente regolamento urbanistico, il fabbricato ove è compreso il bene rientra nella disciplina del patrimonio edilizio esistente e risulta classificato come immobile con parti di valore - classe 3 di cui alla scheda descrittiva 29a, normati anche dall'articolo 16 delle norme tecniche di attuazione.

Prezzo base d'asta: € 61.809,17



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.809,17

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti n. 24, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 205, Sub. 10, Categoria A3	Superficie	62,86 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in normali condizioni di manutenzione ad eccezione di alcuni segni di umidità in corrispondenza di un angolo del muro che divide il bagno dal vano principale, vicino alla porta di ingresso al bagno, dovute a pregresse perdite di acqua da un radiatore. Gli impianti risultano funzionanti. Anche le finiture interne ed esterne delle parti comuni del fabbricato risultano in normali condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento al piano secondo sottotetto facente parte di un fabbricato di 5 appartamenti e 2 negozi, e precisamente l'appartamento con accesso a destra per chi arriva al piano dalle scale condominiali, composto da un unico ampio locale con zona cottura oltre servizio igienico. Il fabbricato è compreso in una schiera di edifici di remota costruzione che affacciano direttamente sulla via Giacomo Matteotti, in fronte alla Piazza XXVII Aprile, in zona centrale residenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Pescaia il 25/11/2010
Reg. gen. 5461 - Reg. part. 1189
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Interessi: € 100.000,00
Rogante: Zetti ALdo
Data: 18/11/2010
N° repertorio: 75915
N° raccolta: 26040

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Pescaia il 26/04/2024
Reg. gen. 2503 - Reg. part. 1593
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura