

TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scatizzi Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 50/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 50/2023 del R.G.E.....	12
Lotto Unico	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



INCARICO

In data 24/04/2023, il sottoscritto Ing. Scatizzi Simone, con studio in Viale Attilio Frosini, 114 - 51100 - Pistoia (PT), email studio.ingpt@gmail.com, PEC scatizzi.simone@ingpec.eu, Tel. 334 6213983, Fax 0573 506706, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/05/2023 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 Uzzano (PT) - Via Provinciale Lucchese 196

DESCRIZIONE

Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo di più ampio compendio ad uso prevalentemente residenziale, composto da ingresso-disimpegno, cucina, ripostiglio, soggiorno, altro disimpegno, due camere e bagno, corredato da soffitta a comune non abitabile. Fa parte del bene un locale ad uso ripostiglio a comune, ex centrale termica, oltre a corte a comune utilizzata come parcheggio autovetture.

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 Uzzano (PT) - Via Provinciale Lucchese 196

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare confina con proprietà **** Omissis ****, via Provinciale Lucchese, corte comune, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	87,70 mq	109,00 mq	1	109,00 mq	2,90 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				109,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				109,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza è stata misurata attraverso le planimetrie catastali previo controllo di alcune distanze rappresentative in loco.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1991 al 21/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 360, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 170,43
Dal 22/02/2002 al 28/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 360, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 170,43
Dal 29/12/2008 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 360, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 170,43
Dal 09/11/2015 al 03/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 360, Sub. 6



		Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 109 mq Rendita € 170,43
--	--	--



I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI

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	360	6		A3	3	5		170,43 €		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

L'immobile è occupato da terzi in assenza di titolo opponibile alla procedura.

PATTI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in mediocri condizioni di manutenzione.

Gli impianti sono in traccia; è presente un impianto di raffrescamento nel locale cucina datato e scarsamente funzionante.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento a corpi radianti con caldaia a gas metano privata.

L'unità immobiliare è collegata ai servizi pubblici quali fognatura ed acquedotto.

PARTI COMUNI



Fanno parte dell'immobile in oggetto la corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto disposto dall'art. 1117 c.c., fra cui, in particolare, il vano scale con ingresso a piano terra e il corrispondente sottoscala di piano terra, il locale ad uso ripostiglio, ex centrale termica, posto sul resede tergaie e con accesso dallo stesso, il resede tergaie scoperto ad uso parcheggio e la soffitta non abitabile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di unità immobiliare situata al piano secondo di un più ampio compendio di remota costruzione. La struttura portante è in muratura presumibilmente di pietra e laterizio pieno. L'altezza interna dei vani è di circa 290 cm.

Le finiture risultano datate gli impianti sono n traccia e funzionanti anche se datati. L'impianto di riscaldamento a corpo radianti è alimentato da caldaia a metano. Sono presenti impianti di smaltimento e acquedotto pubblici. Le pareti risultano intonacata a civile, i pavimenti sono in gres o monocottura datati. Nel complesso l'unità immobiliare appare bisognosa di manutenzione straordinaria.

A piano terra è presente un vano condominiale, un tempo utilizzato come vano centrale termica, sono a corredo dell'unità immobiliare altri spazi a comune come ingresso a piano terra, vano scala resede tergaie utilizzato come parcheggio autovetture.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/2002 al 28/12/2008	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI PESCIA	11/03/2002		829	



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI PESCIA	16/01/2009		118
		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 al ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pescia il 29/01/2007
Reg. gen. 524 - Reg. part. 151
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PESCIA il 07/04/2023
Reg. gen. 1940 - Reg. part. 1350

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



NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di immobile situato nel centro urbano, l'epoca di costruzione del fabbricato è stata individuata negli anni fra il 1825 e il 1918 pertanto l'impianto risulta di costruzione datata. l'immobile ricade in zona B0 del regolamento urbanistico. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B con le seguenti prescrizioni:

- a) le destinazioni commerciali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra
- b) non sono consentiti nuovi insediamenti a carattere produttivo neppure mediante cambio di destinazione senza opere edilizie. Per gli insediamenti produttivi esistenti sono ammessi solo gli interventi fino al LIVELLO VII di cui all'art.1758. Gli interventi eccedenti tale livello sono ammessi solo se finalizzati al cambio della destinazione d'uso produttiva. Non sono considerati insediamenti produttivi le attività artigianali di servizio anche ai fini degli ampliamenti ammissibili di cui al successivo punto. In tali zone valgono i criteri di intervento sul patrimonio edilizio esistente definiti nel Capo II del Titolo III delle norme tecniche di attuazione del R.U, commisurati alla classificazione di valore degli edifici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato costruito in epoca remota è stato legittimato nella sua consistenza dalle seguenti pratiche edilizie: Licenza n. 47 del 11/06/1971 per sistemazione interna di fabbricato di civile abitazione e licenza n. 49 sempre del 11/06/1971, quest'ultima necessaria per ampliare la superficie e il volume di tutto il fabbricato sull'angolo sud-ovest destinato a tutti i piani a magazzino.

Successivamente con concessione a sanatoria art 13 l. 47/85 n.2 de 25/01/1991 si legittimava il cambio di destinazione del locale originariamente a magazzino in civile abitazione e la suddivisione interna che appare conforme a quella rilevata nel corso del sopralluogo. Infine con Denuncia di inizio Attività n. 1868 del 2007 si legittima la posa in opera del camino e della relativa canna fumaria nel locale cucina.

Non si riscontrano difformità edilizie

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile fa parte del condominio denominato "Le Fornaci".

L'esecutata durante il sopralluogo ha riferito che non vi è un amministratore di condominio e che l'unica spesa condominiale riguarda la fornitura di energia elettrica relativa alle parti condominiali non quantificabile ma di importo esiguo.



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 agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via Provinciale Lucchese 196
Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo di più ampio compendio ad uso prevalentemente residenziale, composto da ingresso-disimpegno, cucina, ripostiglio, soggiorno, altro disimpegno, due camere e bagno, corredato da soffitta a comune non abitabile. Fa parte del bene un locale ad uso ripostiglio a comune, ex centrale termica, oltre a corte a comune utilizzata come parcheggio autovetture.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 360, Sub. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 92.650,00
La stima si è condotta con il metodo della comparazione andando a valutare prezzi di compravendita di beni simili valutati con il parametro della superficie convenzionale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Uzzano (PT) - Via Provinciale Lucchese 196	109,00 mq	850,00 €/mq	€ 92.650,00	100,00%	€ 92.650,00
				Valore di stima:	€ 92.650,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pistoia, li 29/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Scatizzi Simone


ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto compravendita Notaio Chizzini
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - copia dei precedenti edilizi
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa catastale
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria unità oggetto di stima
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - note trascrizioni ed elenchi sintetici
- ✓ N° 1 Altri allegati - determinazione valori di stima









RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via Provinciale Lucchese 196
Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo di più ampio compendio ad uso prevalentemente residenziale, composto da ingresso-disimpegno, cucina, ripostiglio, soggiorno, altro disimpegno, due camere e bagno, corredato da soffitta a comune non abitabile. Fa parte del bene un locale ad uso ripostiglio a comune, ex centrale termica, oltre a corte a comune utilizzata come parcheggio autovetture.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 360, Sub. 6, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Trattasi di immobile situato nel centro urbano, l'epoca di costruzione del fabbricato è stata individuata negli anni fra il 1825 e il 1918 pertanto l'impianto risulta di costruzione datata. l'immobile ricade in zona B0 del regolamento urbanistico. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B con le seguenti prescrizioni: a)le destinazioni commerciali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra b)non sono consentiti nuovi insediamenti a carattere produttivo neppure mediante cambio di destinazione senza opere edilizie. Per gli insediamenti produttivi esistenti sono ammessi solo gli interventi fino al LIVELLO VII di cui all'art.1758. Gli interventi eccedenti tale livello sono ammessi solo se finalizzati al cambio della destinazione d'uso produttiva. Non sono considerati insediamenti produttivi le attività artigianali di servizio anche ai fini degli ampliamenti ammissibili di cui al successivo punto. In tali zone valgono i criteri di intervento sul patrimonio edilizio esistente definiti nel Capo II del Titolo III delle norme tecniche di attuazione del R.U, commisurati alla classificazione di valore degli edifici.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 50/2023 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Uzzano (PT) - Via Provinciale Lucchese 196		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 360, Sub. 6, Categoria A3	Superficie	109,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in mediocri condizioni di manutenzione. Gli impianti sono in traccia; è presente un impianto di raffrescamento nel locale cucina datato e scarsamente funzionante. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento a corpi radianti con caldaia a gas metano privata. L'unità immobiliare è collegata ai servizi pubblici quali fognatura ed acquedotto.		
Descrizione:	Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo di più ampio compendio ad uso prevalentemente residenziale, composto da ingresso-disimpegno, cucina, ripostiglio, soggiorno, altro disimpegno, due camere e bagno, corredato da soffitta a comune non abitabile. Fa parte del bene un locale ad uso ripostiglio a comune, ex centrale termica, oltre a corte a comune utilizzata come parcheggio autovetture.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pescia il 29/01/2007
Reg. gen. 524 - Reg. part. 151
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PESCIA il 07/04/2023
Reg. gen. 1940 - Reg. part. 1350
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

