TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Capecchi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 116/2020 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

**** Omissis ****

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a110b7be68134655e51d2

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 5
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 9
Normativa urbanistica 10
Regolarità edilizia 10
Vincoli od oneri condominiali 11
Stima / Formazione lotti 12
Riepilogo bando d'asta 15
Lotto Unico 15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 116/2020 del R.G.E. 16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 114.885,73 16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 17

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a110b7be681346555e51d2

INCARICO

In data 27/11/2020, il sottoscritto Geom. Capecchi Marco, con studio in Via Pratese, 56 - 51100 - Pistoia (PT), email geometracapecchi@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 01/12/2020 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 Chiesina Uzzanese (PT) - Frazione Molin Nuovo, via Gabriele D'Annunzio (già via Vittorio o Di Vittorio) n. 3/a (Coord. Geografiche: 43°51'32.61"N - 10°43'29.02"E)

DESCRIZIONE

Appartamento al piano primo, lato est, di un fabbricato quadrifamiliare finito nel 2006, composto da un ampio vano ad uso ingresso-soggiorno-cucina-pranzo, disimpegno, tre camere, bagno, w.c., oltre soffitta esclusiva raggiungibile dal disimpegno tramite scala retrattile, balcone con portico ed altro balcone.
L'accesso al piano avviene tramite scala scoperta e resede esclusivi, quest'ultimo con accessi dalla via Gabriele D'Annunzio sia pedonale sia tramite cancello carrabile scorrevole.
Nel resede è presente un manufatto ad uso cucina con adiacente tettoia, in legno, che dovranno essere demoliti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

A seguito dell'avviso di inizio delle operazioni peritali con raccomandata a/r del 13/1/2021 (allegato 2), non ritirata dai debitori, il giorno 3/2/2021 mi sono comunque recato presso l'immobile senza poter accedere ai locali. Lasciato un avviso nella cassetta portalettere, il giorno 26/2/2021 ho potuto prendere visione del bene alla presenza del debitore Signor **** Omissis ****.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - Frazione Molin Nuovo, via Gabriele D'Annunzio (già via Vittorio o Di Vittorio) n. 3/a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11641 9e9b06a110b7be68134655e51d2

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)

CONFINI

**** Omissis **** a nord, via Gabriele D'Annunzio ad est, **** Omissis **** a sud, **** Omissis **** ad ovest.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vani principali e accessori	86,41 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	2,70 m	1
Balconi e portico	40,67 mq	43,64 mq	0,30	13,09 mq	2,70 m	1
Soffitta con h.> m. 1,5	10,94 mq	11,18 mq	0,30	5,59 mq	0,00 m	2
Resede	192,00 mq	192,00 mq	0,18	34,56 mq	0,00 m	T
Soffitta con h.< m. 1,5	89,44 mq	99,30 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	2
			Totale superficie convenzionale:	153,24 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	153,24 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a110b7be6813465e51d2

La soffitta ha altezze che vanno da m. 0,20 a m. 1,78.
L'incidenza della porzione con altezza inferiore a m. 1,50 è ricompresa nella porzione con altezza maggiore.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/05/1980 al 22/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg 4, Part 4 Qualità ORTO IR FI Cl.2 Superficie (ha are ca) 4900 Reddito dominicale € 356,31 Reddito agrario € 222,70
Dal 22/08/2002 al 04/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg 4, Part. 640 Qualità ORTO IR FI Cl.2 Superficie (ha are ca) 944 Reddito dominicale € 68,64 Reddito agrario € 42,90
Dal 04/06/2004 al 26/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg 4, Part. 666 Qualità ORTO IR FI Cl.2 Superficie (ha are ca) 926 Reddito dominicale € 67,34 Reddito agrario € 42,09
Dal 26/10/2005 al 31/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg 4, Part. 666 Categoria BU Superficie catastale 122 mq
Dal 31/10/2005 al 07/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg 4, Part. 666, Sub. 5 Categoria C Superficie catastale 122 mq
Dal 07/05/2007 al 13/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg 4, Part. 666, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 122 mq Rendita € 402,84 Piano T-1

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a110b7be681346555e51d2

	4	666	5		A2	3	6,5	122mq	402,84 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in quanto manca la soffitta.
Tale discordanza, ai fini della procedura, non richiede la presentazione di nuova planimetria.
Il pignoramento, ad eccezione della toponomastica, identifica esattamente il bene.

I dati toponomastici (via e numero civico) riportati in visura, in planimetria ed elaborato planimetrico devono ritenersi superati in quanto successivamente è stato attribuito il numero civico 3/a e la via Di Vittorio è stata soppressa dalla nuova via Gabriele D'Annunzio.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione con impianti funzionanti.

PARTI COMUNI

Quelle individuate dall'articolo 1117 del codice civile, fra le quali il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, il tetto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

* Servitù di elettrodotto in cavo aereo a favore dell'ENEL costituita con l'atto Notaio Vincenzo Ferro di Pistoia del 28/11/1968 rep. 18, trascritto a Pescia il 5/12/1968 al n. 2301 di r.p.
* Servitù di deroga alla distanza minima delle costruzioni dai confini a favore dei mappali 643 (oggi 652) e 645, già edificati, contro il mappale 640 (dal quale ha avuto origine anche il 666) come da atto Notaio Carbone Roberto del 25/10/2002 rep. 37791, trascritto a Pescia il 20/11/2002 al n. 3638 (allegato 7).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURE PORTANTI VERTICALI
Pilastri di cemento armato
STRUTTURE ORIZZONTALI E TETTO
Solai in laterizio armato tipo bausta
COPERTURA E GRONDE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a110b7be6813465e51d2

A falde inclinate con gronde in cemento armato
MURATURE ESTERNE
In laterizio spessore cm. 28
TRAMEZZATURE
In laterizio spesso cm. 10
FINITURE ESTERNE
Intonaco di tipo civile tinteggiato
FINITURE INTERNE
Intonaco civile tinteggiato
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI
Ceramica
INFISSI ESTERNI
Finestre e porte in legno con vetro camera. Persiane in legno.
INFISSI INTERNI
Legno di tipo tamburato
IMPIANTI
Elettrico sottotraccia con frutti incassati
Riscaldamento con caldaia murale esterna (anche per acqua calda sanitaria) e radiatori in alluminio
Acqua da acquedotto comunale
Gas da rete pubblica
RESEDE
Perimetrato con muretto in cemento armato e soprastante ringhiera zingata
Pavimentazione: ghiaia con posto auto in autobloccanti, vialetto di ingresso pedonale in gres.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dai debitori.
Allego al n. 4 il certificato contestuale di residenza e stato di famiglia dal quale emerge congruenza fra le risultanze anagrafiche e quanto accertato al momento del sopralluogo.
Evidenzio che il certificato riporta via Di Vittorio, che però è stata soppressa e sostituita dalla odierna via Gabriele D'Annunzio come confermato dall'Ufficio Toponomastica del Comune.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/09/1971 al 03/10/2002	**** Omissis ****	-			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		-	01/09/1971	999	999
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a110b7be681346555e51d2

		PESCIA	01/09/1999	999	999
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg N°**	**Vol N°**
Dal 06/01/1998 al 03/10/2002	****** Omissis ******	**Dichiarazione di successione in morte di** [redacted]			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			06/01/1998		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pescia	18/01/1999	227	170
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg N°**	**Vol N°**
Dal 03/10/2002 al 23/11/2005	****** Omissis ******	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Carbone Roberto	03/10/2002	37533	2429
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pescia	09/10/2002	5120	3153
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg N°**	**Vol N°**
Dal 23/11/2005 al 20/02/2021	****** Omissis ******	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Elena Mantellassi	23/11/2005	28578	4509
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		PESCIA	24/11/2005	6041	3354
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg N°**	**Vol N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a110b7be681346555e51d2

- 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.

Alla data del 20/2/2020 non risultavano atti successivi al pignoramento. L'atto di provenienza non era agli atti per cui ne allego copia (allegato 1).
Con la nota del 22/01/2021 acquisita al n. 197 di r.p. è stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte di [redacted] già agli atti della procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCIA aggiornate al 20/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
  Iscritto a Pescia il 24/11/2005
  Reg. gen. 6042 - Reg. part. 1649
  Quota: 1/1
  Importo: € 300.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 150.000,00
  Percentuale interessi: 3,576 %
  Rogante: Notaio Mantellassi Elena
  Data: 23/11/2005
  N° repertorio: 28579
  N° raccolta: 4510
  Note: **** Omissis **** risulta debitore non datore di ipoteca.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Pescia il 18/06/2014
  Reg. gen. 2448 - Reg. part. 315
  Quota: 1/2
  Importo: € 7.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 3.868,80
  Spese: € 2.901,20
  Interessi: € 230,00
  Rogante: Giudice di Pace di Prato
  Data: 18/09/2013
  N° repertorio: 1918
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Pescia il 01/10/2014

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a110b7be6813465e51d2

Reg. gen. 3991 - Reg. part. 520
Quota: 1/2
Importo: € 5.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.002,00
Rogante: Tribunale di Firenze
Data: 24/09/2013
N° repertorio: 1642

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Pescia il 13/07/2020
  Reg. gen. 2704 - Reg. part. 1842
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per il pignoramento euro 294.
Per l'ipoteca volontaria euro 35.
Per ciascuna delle ipoteche giudiziali euro 94 fra tassa ipotecaria ed imposta di bollo, oltre ad euro 200 come spesa minima per imposta ipotecaria, la cui cifra definitiva sarà lo 0,5% del minore valore fra il credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione.

L'indirizzo indicato nella sezione "B"-immobili di tutte le formalità è superato in quanto la via Di Vittorio (o via G. Di Vittorio) è stata soppressa e sostituita dall'attuale via Gabriele D'Annunzio.

NORMATIVA URBANISTICA

In base al vigente Regolamento Urbanistico, l'immobile ricade in zona per Tessuti urbani prevalentemente residenziali, comparto Rb (edifici mono-bifamiliari aggregati) disciplinata dall'articolo 40 punto 1 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a110b7be6813465e51d2

A seguito di un accesso agli atti del 27/2/2021 sono risultate le seguenti pratiche:
Concessione edilizia n. 7/2004 del 4/2/2004 (pratica edilizia 3240/2003)
D.I.A. a variante protocollo 6742 del 4/7/2006 (pratica 34/2006)
Certificazione di abitabilità protocollo 5171 del 19/5/2007 (pratica 34/2006)
Allego al n. 10 gli estratti.

ASTE GIUDIZIARIE.it

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.

Sono presenti le seguenti difformità:
1) La camerina a nord è stata fatta più grande a discapito dell'adiacente camera spostando di cm. 15 il tramezzo che le divide. Così facendo, la superficie di progetto della camera grande (mq. 14,04) è scesa a mq. 13,29 perdendo i requisiti per essere considerata matrimoniale o "doppia". La camerina, che passa da mq. 9,11 di progetto agli attuali mq. 9,75, mantiene i requisiti aeroilluminanti minimi.
2) Il progetto non prevedeva il muretto di recinzione al resede.
3) Non sono state realizzate le opere per l'accesso (lucernario) e l'esecuzione in sicurezza dei lavori (linee vita e ganci) in copertura come previsto nella tavola 4 allegata alla D.I.A. protocollo 6742/2006.
4) L'altezza interna massima della soffitta è m. 1,78 contro i m. 1,66 di progetto.
5) Nel resede, in adiacenza all'angolo nord est del fabbricato ed in prosecuzione lungo tutto il confine verso nord, sono presenti un vano ad uso cucina con adiacente tettoia aventi struttura in legno, dimensioni in pianta di m. 3,3*9,4, altezza minima m. 2,35.
Le difformità da 1 a 4 potranno essere sanate con accertamento di conformità a sanatoria ex art. 209 della L.R. 65/2014 corrispondendo una sanzione da €. 1000 ad €. 5164 in ragione della natura e consistenza dell'abuso e che potranno essere definite solo in fase di istruttoria della pratica che dovrà essere presentata ai competenti uffici Comunali, ai quali andranno aggiunti €. 853 per sanzione ex articolo 215 comma 1 (mancata realizzazione misure preventive in copertura) della medesima Legge Regionale. A scopo cautelativo ipotizzo per sanzione €. 5164+853 = 6017, ai quali andranno aggiunti €. 4000 per compensi professionali, diritti di istruttoria e bolli (pratica urbanistica, calcoli per verifica idoneità delle strutture per linea vita e ganci, aggiornamento planimetria catastale con inserimento soffitta) ed €. 3500 per l'installazione di linea vita, ganci e lucernario.
I manufatti indicati al punto 5 non potranno invece essere sanati e quindi dovranno essere rimossi con una spesa che stimo in €. 1200.

ASTE GIUDIZIARIE.it

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a110b7be68134655e51d2

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - Frazione Molin Nuovo, via Gabriele D'Annunzio (già via Vittorio o Di Vittorio) n. 3/a
  Appartamento al piano primo, lato est, di un fabbricato quadrifamiliare finito nel 2006, composto da un ampio vano ad uso ingresso-soggiorno-cucina-pranzo, disimpegno, tre camere, bagno, w.c., oltre soffitta esclusiva raggiungibile dal disimpegno tramite scala retrattile, balcone con portico ed altro balcone. L'accesso al piano avviene tramite scala scoperta e resede esclusivi, quest'ultimo con accessi dalla via Gabriele D'Annunzio sia pedonale sia tramite cancello carrabile scorrevole. Nel resede è presente un manufatto ad uso cucina con adiacente tettoia, in legno, che dovranno essere demoliti.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 666, Sub. 5, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 152.473,80

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Chiesina Uzzanese (PT) - Frazione Molin Nuovo, via Gabriele D'Annunzio (già via Vittorio o Di Vittorio) n. 3/a	**153,24 mq**	**995,00 €/mq**	**€ 152.473,80**	**100,00%**	**€ 152.473,80**
				Valore di stima:	**€ 152.473,80**

Valore di stima: € 152.473,80

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	**14717,00**	**€**
Rischio assunto per mancata garanzia e tempi mediamente più lunghi per ottenere la disponibilità del bene rispetto a una normale compravendita	**15,00**	**%**

Valore finale di stima: **€ 114.885,73**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a110b7be6813465e51d2

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo con immobili simili per epoca di costruzione (dal 2000 al 2010), categoria catastale (A/3 o A/2), tipologia (appartamenti facenti parte di fabbricati plurifamiliari), stato di manutenzione (buono), classe energetica (da E a G), posti nelle immediate vicinanze (massimo 1,2 km.) e comunque ricadenti nella medesima microzona (E1) come definita dall'articolo 2 comma 1 del D.P.R. 138/1998, contrattati nell'ultimo triennio.
Tramite controlli incrociati fra catasto ed ex conservatoria dei registri immobiliari, ho potuto isolare tre compravendite, ed in base alla loro descrizione, alle immagini esterne di Google street view, alle visure e planimetrie catastali, ho potuto ricavare i dati indispensabili per la comparazione.
Per verifica ho inoltre consultato le quotazioni O.M.I.
*COMPRAVENDITA 1 - In data 15/4/2019 con l'atto Notaio Bottazzi repertorio 49098 trascritto a Pescia nel 2019 al n. 1307 di r.p., è stato venduto un appartamento con garage in Comune di Uzzano, via Umbria n. 9, foglio 10 mappale 501 subb. 4 e 9.
Superficie catastale totale mq. 112.
Classe energetica F
Anno di costruzione 2000
Prezzo €. 147000 che corrispondono ad €. 1313 per mq.
*COMPRAVENDITA 2 - In data 7/8/2018 con l'atto Notaio Regni repertorio 223914 trascritto a Pescia nel 2018 al n. 2961 di r.p., è stato venduto un appartamento in Chiesina Uzzanese, via Livornese di Sopra n. 78, foglio 6 mappale 618 sub. 4.
Superficie catastale totale mq. 65
Classe energetica E
Anno di costruzione 2002
Prezzo €. 76000 che corrispondono ad €. 1169 per mq.
*COMPRAVENDITA 3 - In data 29/10/2020 con l'atto Notaio Regni repertorio 227749 trascritto a Pescia nel 2020 al n. 3147 di r.p., è stato venduto un appartamento in Chiesina Uzzanese, via Livornese di Sopra n. 78, foglio 6 mappale 618 sub. 10.
Superficie catastale totale mq. 71
Classe energetica E
Anno di costruzione 2002
Prezzo €. 91000 che corrispondono ad €. 1282 per mq.
QUOTAZIONI O.M.I.
Chiesina Uzzanese da 1100 a 1250, media 1175
Buggiano da 1200 a 1300, media 1250
Uzzano da 1050 a 1200, media 1125
CONCLUSIONI
Visto quanto sopra, ritengo che il valore unitario applicabile al bene espropriato sia dato dalla media dei prezzi delle citate compravendite ovvero €. 1250 per mq. catastale, che moltiplicati per mq. 122 (superficie catastale del bene espropriato) portano ad un valore di €. 152.500.
Dividendo tale valore per la superficie convenzionale (mq. 153,24) si ottiene il valore unitario di stima che in conto tondo è di €. 995
Le fonti per la stima sono allegate al n. 8

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a110b7be68134655e51d2

Pistoia, li 01/03/2021

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato 1 - Provenienza
- ✓ Altri allegati - Allegato 2 - Avviso per sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Allegato 3 - Planimetria- estratto di mappa-elaborato planimetrico
- ✓ Altri allegati - Allegato 4 - Certificato di residenza
- ✓ Altri allegati - Allegato 5 - Visura catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato 6 - Visure ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Allegato 7 - Servitù deroga distanza da confine
- ✓ Altri allegati - Allegato 8 - Fonti per stima
- ✓ Altri allegati - allegato 9 - Fotografie
- ✓ Altri allegati - allegato 10 - Pratiche edilizie

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a110b7be68134655e51d2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - Frazione Molin Nuovo, via Gabriele D'Annunzio (già via Vittorio o Di Vittorio) n. 3/a
  Appartamento al piano primo, lato est, di un fabbricato quadrifamiliare finito nel 2006, composto da un ampio vano ad uso ingresso-soggiorno-cucina-pranzo, disimpegno, tre camere, bagno, w.c., oltre soffitta esclusiva raggiungibile dal disimpegno tramite scala retrattile, balcone con portico ed altro balcone. L'accesso al piano avviene tramite scala scoperta e resede esclusivi, quest'ultimo con accessi dalla via Gabriele D'Annunzio sia pedonale sia tramite cancello carrabile scorrevole. Nel resede è presente un manufatto ad uso cucina con adiacente tettoia, in legno, che dovranno essere demoliti.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 666, Sub. 5, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: In base al vigente Regolamento Urbanistico, l'immobile ricade in zona per Tessuti urbani prevalentemente residenziali, comparto Rb (edifici mono-bifamiliari aggregati) disciplinata dall'articolo 40 punto 1 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: **€ 114.885,73**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a110b7be6813465e51d2

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 116/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 114.885,73

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Chiesina Uzzanese (PT) - Frazione Molin Nuovo, via Gabriele D'Annunzio (già via Vittorio o Di Vittorio) n. 3/a		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg 4, Part. 666, Sub. 5, Categoria A2	**Superficie**	153,24 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione con impianti funzionanti.		
Descrizione:	Appartamento al piano primo, lato est, di un fabbricato quadrifamiliare finito nel 2006, composto da un ampio vano ad uso ingresso-soggiorno-cucina-pranzo, disimpegno, tre camere, bagno, w.c., oltre soffitta esclusiva raggiungibile dal disimpegno tramite scala retrattile, balcone con portico ed altro balcone. L'accesso al piano avviene tramite scala scoperta e resede esclusivi, quest'ultimo con accessi dalla via Gabriele D'Annunzio sia pedonale sia tramite cancello carrabile scorrevole. Nel resede è presente un manufatto ad uso cucina con adiacente tettoia in legno, che dovranno essere demoliti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dai debitori. Allego al n. 4 il certificato contestuale di residenza e stato di famiglia dal quale emerge congruenza fra le risultanze anagrafiche e quanto accertato al momento del sopralluogo. Evidenzio che il certificato riporta via Di Vittorio, che però è stata soppressa e sostituita dalla odierna via Gabriele D'Annunzio come confermato dall'Ufficio Toponomastica del Comune.		

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a110b7be6813465e51d2

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
  Iscritto a Pescia il 24/11/2005
  Reg. gen. 6042 - Reg. part. 1649
  Quota: 1/1
  Importo: € 300.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 150.000,00
  Percentuale interessi: 3,576 %
  Rogante: Notaio Mantellassi Elena
  Data: 23/11/2005
  N° repertorio: 28579
  N° raccolta: 4510
  Note: **** Omissis **** risulta debitore non datore di ipoteca.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Pescia il 18/06/2014
  Reg. gen. 2448 - Reg. part. 315
  Quota: 1/2
  Importo: € 7.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 3.868,80
  Spese: € 2.901,20
  Interessi: € 230,00
  Rogante: Giudice di Pace di Prato
  Data: 18/09/2013
  N° repertorio: 1918
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Pescia il 01/10/2014
  Reg. gen. 3991 - Reg. part. 520
  Quota: 1/2
  Importo: € 5.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.002,00
  Rogante: Tribunale di Firenze
  Data: 24/09/2013
  N° repertorio: 1642

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Pescia il 13/07/2020
  Reg. gen. 2704 - Reg. part. 1842

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a110b7be68134655e51d2

Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a110b7be681346555e51d2