
TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Grilli Leonardo, nell'Esecuzione Immobiliare 126/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *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
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	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 126/2023 del R.G.E.	16
Lotto Unico	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 11/10/2023, il sottoscritto Geom. Grilli Leonardo, con studio in Via Paolo Casciani - 51016 - Montecatini-Terme (PT), email leogr@hotmail.it, PEC leonardo.grilli@geopec.it, Tel. 333 2484227, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/10/2023 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 Pescia (PT) - via Castellare 74, piano 1

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento posto al piano primo di un più ampio complesso immobiliare, raggiungibile da scala esterna condominiale passante da resede comune.

L'appartamento è composto da veranda, ingresso, soggiorno, locale cucina con attico terrazzo, disimpegno, due camere da letto, due locali ripostiglio e un locale bagno.

Inoltre l'unità immobiliare è corredata da sottotetto non abitabile, raggiungibile da scala interna posta in uno dei locali ripostiglio.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via Castellare 74, piano 1

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 l'unità immobiliare (ex ristorante) foglio 94, particella 332, sub.5, l'unità immobiliare posta al piano primo foglio 94, particella 332, sub.6, la corte comune di cui alla particella 752 e con la pubblica strada via Castellare.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	117,05 mq	130,34 mq	1	130,34 mq	3,10 m	1
Veranda	12,18 mq	12,18 mq	0,40	4,87 mq	3,10 m	1
Terrazza	2,47 mq	2,47 mq	0,45	1,11 mq	3,10 m	1
Totale superficie convenzionale:				136,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				136,32 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/06/1978 al 18/09/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 332, Sub. 2 Categoria A3 Piano 1
Dal 18/09/1991 al 30/10/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 332, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 10,5 vani Rendita € 542,28 Piano 1
Dal 30/10/1991 al 25/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 332, Sub. 4 Categoria A3

		Cl.3, Cons. 10,5 vani Rendita € 542,28 Piano 1
--	--	--



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	94	332	4		A4	3	10,5 vani	153 mq	542,28 €	1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale.

LA PLANIMETRIA CATASTALE NON CORRISPONDE ALLO STATO DEI LUOGHI.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come aggiunto dall'art. 19 del d.l. n. 78/2010:

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, sono relativi alla unità immobiliare raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto;
- la planimetria non è conforme allo stato di fatto in quanto la muratura che divideva il salotto e il tinello non è presente;
- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto è conforme alla proprietà.

I dati catastali corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento trascritto in data 25/09/2023, registro generale n.5331, registro particolare n.3524.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare si trova in cattivo stato di manutenzione, in quanto sotto l'appartamento qui trattato era presente un vecchio locale ristorante orami in stato di abbandono totale. Anche l'unità immobiliare prospiciente a quella oggetto di esproprio si trova in pessimo stato manutentivo poiché vandalizzata.

Lo stesso si può dire dell'appartamento oggetto di esecuzione che si presenta in cattivo stato di manutenzione, con distaccamenti di intonaco, molteplici infiltrazioni provenienti dalla copertura, impianti non più in regola secondo le norme di Legge.



PARTI COMUNI

Come riportato nell'atto di compravendita del 30/10/1991, pagina n.5, l'unità immobiliare ha diritto di passo pedonabile e carrabile sul resede comune.

L'accesso all'unità oggetto di esproprio è garantito da una scala in comunione con altre unità immobiliari di cui alla particella n.332, sub.6



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'appartamento gode di servitù di passo pedonale e carrabile gravante sul resede comune al fabbricato rappresentato dai mappali 752

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in oggetto di cui fa parte l'unità immobiliare qui trattata è realizzato in muratura portante in laterizio con telaio in cemento armato. Presenta solaio in latero cemento e per quanto riguarda le caratteristiche del tetto sono realizzate con semplice orditura maestra e secondaria lignea con tavelle in laterizio con manto di copertura del tipo marsigliese.

Per quanto riguarda le pavimentazioni interne dell'unità immobiliare compreso il servizio igienico, sono composte in mattonelle del tipo gress porcellanato. Gli intonaci sono tradizionali.

Gli infissi sia interni che esterni sono in legno, di buona manifattura ma in mediocre stato conservativo. Le finestre sono inoltre dotate di vetrocamera.

Gli impianti elettrici sono presenti, ma al momento del sopralluogo non erano funzionanti.

Si ritiene che gli stessi non siano più in regola rispetto alle norme di legge.

Lo stesso può dirsi anche per gli impianti di riscaldamento e sanitario.

L'unità predetta è allacciata alla fognatura pubblica e ha le predisposizioni per l'acquedotto pubblico e metanodotto.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo avvenuto in data 20/11/2023 alla presenza della esecutata e del funzionario dell'ufficio ISVEG di Pistoia si presentava libero, completamente in stato di abbandono.

L'esecutata dichiarava allo scrivente CTU che sul predetto appartamento non pendevano contratti di locazione, uso o altro contratto.

Lo scrivente formulava domanda all'Agenzia Entrate direzione di Pistoia prot. n. 2622/2024, per avere conoscenza di contratti di locazione o uso o altro tipologia di contratto gravanti sul predetto immobile.

In data 24/01/2024 l'Agenzia Entrate direzione di Pistoia rispondeva che dalle ricerche effettuate in Anagrafe Tributaria e relativamente all'immobile sito in Pescia e censito al catasto fabbricati di cui foglio 94 mappale 332 sub. 4, NON risultano registrati atti di locazione e/o di comodato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti

Dal 30/10/1991 al 25/01/2024	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ciro Lenzi	30/10/1991	33606	14071
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Pescia	31/10/1991		2668
		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 16/07/2002 aggiornate al 29/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo
Iscritto a Pescia il 16/07/2002
Reg. gen. 3782 - Reg. part. 898
Quota: 1/1
Importo: € 826.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 413.000,00
Rogante: Notaio Coppola Bottazzi Claudia
Data: 15/07/2002
N° repertorio: 23442
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 370 del 09/05/2003 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 375 del 31/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Iscrizione n. 636 del 07/07/2022
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Pescia il 07/07/2022
Reg. gen. 4069 - Reg. part. 636

Quota: 1/1
Importo: € 826.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 413.000,00
Rogante: notaio Coppola Bottazzi Claudia
Data: 15/07/2002
N° repertorio: 23442



Trascrizioni

- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**
Trascritto a Pescia il 07/12/2007
Reg. gen. 8441 - Reg. part. 4322
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Pescia il 02/08/2016
Reg. gen. 3236 - Reg. part. 2250
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Pescia il 25/09/2023
Reg. gen. 5331 - Reg. part. 3524
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia Entrate servizio Pubblicità Immobiliare di Pescia in base alle tariffe vigenti al momento dell'emissione del Decreto di Trasferimento.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area in cui ricade l'intero edificio è inserita nell'ambito del vigente strumento urbanistico di detto comune zona B1 - Parti del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Intervento Diretto - art.26.4 delle N.T.A.

1. Corrispondono alle parti più recenti degli insediamenti a carattere residenziale frutto degli strumenti urbanistici precedenti, pressoché complete e munite delle opere di urbanizzazione primaria: esse sono in massima parte da considerare sature, tuttavia in tali ambiti si opera secondo i precedenti indici di edificabilità tradotti in S.E./SF, e laddove i lotti edificabili consentono addizioni volumetriche a fabbricati esistenti o nuove costruzioni, ciò è possibile a condizione che nel computo sia contabilizzata la S.E. già realizzata sulle stesse aree. Le tabelle parametriche di cui all'art.28 definiscono i parametri urbanistici, che sono dedotti dal

precedente PRG.

2. Le destinazioni d'uso ammesse, ai sensi dell'art.15, sono:

a) residenziale 1. residenza ordinaria;

2. residenza specialistica;

3. residenza collettiva

b) industriale e artigianale:

3. artigianato di servizio:

c) commerciale al dettaglio:

1. esercizi di vicinato:

2. pubblici esercizi:

d) turistico-ricettiva:

1. attività ricettive alberghiere;

2. attività ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva:

3. attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione:

e) direzionale e di servizio:

1. studi professionali e uffici direzionali:

2. attrezzature sociali e culturali:

3. attrezzature scolastiche in genere;

4. attrezzature sanitarie ed assistenziali:

5. strutture associative:

6. attrezzature per lo spettacolo:

7. attrezzature sportive:

8. attrezzature religiose;

12. mobilità meccanizzata.

3. Per gli edifici di valore storico, architettonico, tipologico, identificati nell'elaborato D.T. 03b sono ammesse le categorie di intervento edilizio di cui all'art.17 secondo i criteri e le direttive di cui all'art.18.

4. Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico di cui al comma 3, sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art.17 con le seguenti precisazioni: l'Addizione Volumetrica e la Sostituzione Edilizia possono essere attuate utilizzando gli incrementi consentiti dai parametri urbanistici di cui al comma 1 nel rispetto degli altri parametri urbanistici di zona, delle distanze dalle strade, dai fabbricati e dai confini; la Ristrutturazione Urbanistica può essere attuata solo tramite PR o P.R.U. o PUC o PAC, previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art.26.9 e contestuale variante al P.O. da effettuare con la predisposizione di una nuova scheda norma TUrN da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT02.

5. Per le nuove costruzioni la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E. Sono fatte salve le dimensioni minime degli alloggi esistenti; negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, che comportano l'aumento delle unità immobiliari a carattere residenziale, la dimensione minima di quest'ultime, non può comunque essere inferiore a 60 mq di S.E. I suddetti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee individuati nella Tav. QC 05 e degli obiettivi specifici di cui all'art.27.

6. Per le attività produttive esistenti, non definibili come artigianato di servizio, e permanendo la stessa destinazione d'uso, sono ammesse tutte le categorie d'intervento di cui all'art.17 ad esclusione della Addizione Volumetrica, della Sostituzione Edilizia; la Ristrutturazione Urbanistica è possibile se finalizzata ad introdurre nell'area o negli immobili destinazioni d'uso compatibili con la zona come definite al comma 1 e può essere attuata solo tramite PR o P.R.U. o PUC o, previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art.26.9 e contestuale variante al P.O. da effettuare con la predisposizione di una nuova scheda norma [140]

TUrN da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT02 In caso di Ristrutturazione Urbanistica la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E.

7. Sono consentiti gli ecoincentivi in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili così come previsto all'art.20.

8. Sono consentite le pertinenze così come definite all'art.14.

9.Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e di relazione secondo le destinazioni d'uso così come previsto all'art.16.

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.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'intero complesso edilizio di cui fa parte il bene in esame è stato costruito con la licenza edilizia n.13409 del 14/11/1955 successivamente è stato oggetto di interventi edilizi:

- Concessione Edilizia n.181/91 rilasciata dal Comune di Pescia in data 18/11/1991, permesso edilizio n.11113 per la ristrutturazione e ampliamento di fabbricato;
- Concessione Edilizia n.153/92 rilasciata dal Comune di Pescia in data 30/06/1992, permesso edilizio n.11748,prot.9233 quale variante alla Concessione edilizia n.181/91.

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.

L'unità oggetto di esproprio non trova corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato alla Concessione edilizia n.181/92 e successiva variante n.153/92.

Le difformità riscontrate durante il sopralluogo condotto dallo scrivente in data 20/11/2023 si possono così riassumere:

- 1) demolizione di parete interna non portante divisoria tra il locale soggiorno e tinello. (diversa distribuzione degli spazi interni).
- 2) presenza di caminetto a legna posto nel soggiorno, con annessa canna fumaria in laterizio sino alla copertura.

Per regolarizzare tale difformità edilizia dovrà essere presentata presso il Comune di Pescia ufficio edilizia privata pratica CILA in Sanatoria previo pagamento della oblazione pari a euro 1.000,00.

Inoltre l'aggiudicatario dovrà fare fronte all'aggiornamento della planimetria catastale previo il pagamento della dovuta oblazione pari ed euro 100,00.

Infine per redigere dette pratiche dovrà dare mandato ad un professionista quale un Geometra, Architetto o Ingegnere, i cui onorari si possono stimare in circa euro 2.500,00 oltre oneri di legge.



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** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via Castellare 74, piano 1
Trattasi di un appartamento posto al piano primo di un più ampio complesso immobiliare, raggiungibile da scala esterna condominiale passante da resede comune. L'appartamento è composto da veranda, ingresso, soggiorno, locale cucina con attico terrazzo, disimpegno, due camere da letto, due locali ripostiglio e un locale bagno. Inoltre l'unità immobiliare è corredata da sottotetto non abitabile, raggiungibile da scala interna posta in uno dei locali ripostiglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 332, Sub. 4, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 81.110,40
Per la valutazione del bene sopra descritto si è proceduto con il metodo di stima sintetico-comparativo sulla base di prezzi noti di mercato e riferiti a beni assimilabili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per consistenza a quello in oggetto riferendosi anche alla particolare situazione del mercato immobiliare nella zona per immobili simili.
In particolare, l'analisi di mercato tiene conto dell'ubicazione ed esposizione, della presenza o meno di infrastrutture e servizi pubblici, della destinazione attuale, dello stato di manutenzione e conservazione oltre che della conformazione e ampiezza dei locali.
Per svolgere la stima in considerazione dell'avvenuta ristrutturazione si dovrà procedere, oltre ai parametri anzidetti, si prendono a riferimento, seppur con valore indicativo, anche le valutazioni dell'OMI che riportano per il semestre 2° del 2023 nelle zona di riferimento, valori oscillanti tra Euro 1.050,00 e Euro 1.250,00 al mq.
Inoltre sempre per indicizzazione, sono stati presi a riferimento anche i valori del Borsino Immobiliare quotazioni anno 2023, oscillanti tra Euro 977,00 e Euro 1.102,00 al mq.
Inoltre dopo aver compiuto una attenta analisi per la compravendita di immobili simili nel territorio per un raggio di azione di 500mt dell'unità oggetto di esproprio, i valori comparabili certi ritrovati sono ben n.6 di cui si riportano tutti i dati.
1) Immobile sito in Pescia, via degli Alberghi n.61, compravenduto in data 15/09/2021, rogato dal Notaio Marco Regni, racc.59.000, repertorio 229.738, per il prezzo di euro 195.000,00, pari a euro/mq.730,00, censito al catasto fabbricati del Comune di Pescia al foglio di mappa 96 dal mappale 164 sub 7, categoria A/3, classe 5[^], vani 11,5, superficie catastale totale mq. 267 e rendita catastale Euro 831,50

2) Immobile sito in Pescia, via degli Alberghi n.105, compravenduto in data 23/12/2020, rogato dal Notaio Claudia Coppola Bottazzi, racc.15.681, repertorio 50.110, per il prezzo di euro 85.000, pari a euro/mq.809,00, censito al catasto fabbricati del Comune di Pescia al foglio 96, particella 294 sub 7, piani terra-primo, categoria A/3, classe 3, vani 6, superficie catastale totale metri quadri 185, superficie catastale totale escluse aree scoperte metri quadri 185 e rendita catastale euro 309,87;

3) Immobile sito in Pescia, via Squarciarabocconi, compravenduto in data 23/01/2024, rogato dal Notaio Roberto Centoni, racc.2.047, repertorio 2.487, per il prezzo di euro 88.000, pari a euro/mq.1.073,00, censito al catasto fabbricati del Comune di Pescia al foglio di mappa 94, mappale 182 sub. 18, categoria A/3, classe 5, vani 4, superficie catastale Totale di mq. 82, rendita catastale di Euro 289,22

4) Immobile sito in Pescia, via Francesca Vecchia 11, compravenduto in data 24/11/2023, rogato dal Notaio Claudia Coppola Bottazzi, racc.16.893, repertorio 51.808, per il prezzo di euro 43.000, pari a euro/mq.796,00, censito al catasto fabbricati del Comune di Pescia al foglio 96, particella 177 sub 15, piano secondo, categoria A/4, classe 3, vani 3,5, superficie catastale totale metri quadri 54, superficie catastale totale escluse aree scoperte metri quadri 54 e rendita catastale euro 180,76

5) Immobile sito in Pescia, via Squarciarabocconi 5, compravenduto in data 26/05/2023, rogato dal Notaio Yari Pancrazi, racc.7.163, repertorio 9.674, per il prezzo di euro 107.500,00, pari a euro/mq.676,00, censito al catasto fabbricati del Comune di Pescia al foglio 95, particella 33 sub 4, piano terra e primo, categoria A/4, classe 3, vani 7,5, superficie catastale totale metri quadri 159, rendita catastale euro 387,34

6) Immobile sito in Pescia, via Mentana 55, compravenduto in data 17/10/2023, rogato dal Notaio Yari Pancrazi, racc.7.596, repertorio 10.225, per il prezzo di euro 61.000, pari a euro/mq.897,00, censito al catasto fabbricati del Comune di Pescia al foglio 94, particella 206, sub 6, piano secondo, categoria A/4, classe 3, vani 4, superficie catastale totale metri quadri 68, rendita catastale euro 206,58

Il prezzo medio tra le sei compravendite oscilla in Euro 830,17 al mq.

Considerando il cattivo stato di conservazione sia dell'intero fabbricato in cui insiste l'unità sia la porzione immobiliare stessa, lo scrivente CTU ritiene di dover applicare una riduzione dal prezzo sotto esposto pari al 30% (stato di manutenzione, ubicazione e diversa distribuzione spazi interni)

Tutto quanto premesso lo scrivente CTU ritiene di dover attribuire al bene immobile in esame un valore al metro quadrato di euro 850,00 - 30% = euro/mq. 595,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescia (PT) - via Castellare 74, piano 1	136,32 mq	595,00 €/mq	€ 81.110,40	100,00%	€ 81.110,40
				Valore di stima:	€ 81.110,40

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.

Montecatini-Terme, li 07/05/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Grilli Leonardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ Foto
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 6 Altri allegati - atti di compravendita ricerca comparabili stima
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - visure ipotecarie
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale accesso immobile



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via Castellare 74, piano 1
Trattasi di un appartamento posto al piano primo di un più ampio complesso immobiliare, raggiungibile da scala esterna condominiale passante da resede comune. L'appartamento è composto da veranda, ingresso, soggiorno, locale cucina con attiguo terrazzo, disimpegno, due camere da letto, due locali ripostiglio e un locale bagno. Inoltre l'unità immobiliare è corredata da sottotetto non abitabile, raggiungibile da scala interna posta in uno dei locali ripostiglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 332, Sub. 4, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area in cui ricade l'intero edificio è inserita nell'ambito del vigente strumento urbanistico di detto comune zona B1 - Parti del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Intervento Diretto - art.26.4 delle N.T.A. 1. Corrispondono alle parti più recenti degli insediamenti a carattere residenziale frutto degli strumenti urbanistici precedenti, pressoché complete e munite delle opere di urbanizzazione primaria: esse sono in massima parte da considerare sature, tuttavia in tali ambiti si opera secondo i precedenti indici di edificabilità tradotti in S.E./SF, e laddove i lotti edificabili consentono addizioni volumetriche a fabbricati esistenti o nuove costruzioni, ciò è possibile a condizione che nel computo sia contabilizzata la S.E. già realizzata sulle stesse aree. Le tabelle parametriche di cui all'art.28 definiscono i parametri urbanistici, che sono dedotti dal precedente PRG. 2. Le destinazioni d'uso ammesse, ai sensi dell'art.15, sono: a) residenziale: 1. residenza ordinaria; 2. residenza specialistica; 3. residenza collettiva b) industriale e artigianale: 3. artigianato di servizio: c) commerciale al dettaglio: 1. esercizi di vicinato: 2. pubblici esercizi: d) turistico-ricettiva: 1. attività ricettive alberghiere; 2. attività ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva: 3. attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione: e) direzionale e di servizio: 1. studi professionali e uffici direzionali: 2. attrezzature sociali e culturali: 3. attrezzature scolastiche in genere; 4. attrezzature sanitarie ed assistenziali: 5. strutture associative: 6. attrezzature per lo spettacolo: 7. attrezzature sportive: 8. attrezzature religiose; 12. mobilità meccanizzata. 3. Per gli edifici di valore storico, architettonico, tipologico, identificati nell'elaborato D.T. 03b sono ammesse le categorie di intervento edilizio di cui all'art.17 secondo i criteri e le direttive di cui all'art.18. 4. Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico di cui al comma 3, sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art.17 con le seguenti precisazioni: l'Addizione Volumetrica e la Sostituzione Edilizia possono essere attuate utilizzando gli incrementi consentiti dai parametri urbanistici di cui al comma 1 nel rispetto degli altri parametri urbanistici di zona, delle distanze dalle strade, dai fabbricati e dai confini; la Ristrutturazione Urbanistica può essere attuata solo tramite PR o P.R.U. o PUC o PAC, previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art.26.9 e contestuale variante al P.O. da effettuare con la predisposizione di una nuova scheda norma TUrN da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT02. 5. Per le nuove costruzioni la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E. Sono fatte salve le dimensioni minime degli alloggi esistenti; negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, che comportano l'aumento delle unità immobiliari a carattere residenziale, la dimensione minima di quest'ultime, non può comunque essere inferiore a 60 mq di S.E. I suddetti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee individuati nella Tav. QC 05 e degli obbiettivi specifici di cui all'art.27. 6. Per le attività produttive esistenti, non definibili come artigianato di servizio, e permanendo la stessa destinazione d'uso, sono ammesse tutte le categorie d'intervento di cui all'art.17 ad esclusione della Addizione Volumetrica, della Sostituzione Edilizia; la Ristrutturazione Urbanistica è possibile se finalizzata ad introdurre nell'area o negli immobili destinazioni d'uso compatibili con la zona come definite al comma 1 e può essere attuata solo

tramite PR o P.R.U. o PUC o, previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art.26.9 e contestuale variante al P.O. da effettuare con la predisposizione di una nuova scheda norma [140] TUrN da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT02 In caso di Ristrutturazione Urbanistica la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E. 7. Sono consentiti gli ecoincentivi in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili così come previsto all'art.20. 8. Sono consentite le pertinenze così come definite all'art.14. 9.Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e di relazione secondo le destinazioni d'uso così come previsto all'art.16.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 126/2023 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescia (PT) - via Castellare 74, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 332, Sub. 4, Categoria A4	Superficie	136,32 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare si trova in cattivo stato di manutenzione, in quanto sotto l'appartamento qui trattato era presente un vecchio locale ristorante orami in stato di abbandono totale. Anche l'unità immobiliare prospiciente a quella oggetto di esproprio si trova in pessimo stato manutentivo poiché vandalizzata. Lo stesso si può dire dell'appartamento oggetto di esecuzione che si presenta in cattivo stato di manutenzione, con distaccamenti di intonaco, molteplici infiltrazioni provenienti dalla copertura, impianti non più in regola secondo le norme di Legge.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento posto al piano primo di un più ampio complesso immobiliare, raggiungibile da scala esterna condominiale passante da resede comune. L'appartamento è composto da veranda, ingresso, soggiorno, locale cucina con attiquo terrazzo, disimpegno, due camere da letto, due locali ripostiglio e un locale bagno. Inoltre l'unità immobiliare è corredata da sottotetto non abitabile, raggiungibile da scala interna posta in uno dei locali ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni



- **ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo
Iscritto a Pescia il 16/07/2002
Reg. gen. 3782 - Reg. part. 898
Quota: 1/1
Importo: € 826.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 413.000,00
Rogante: Notaio Coppola Bottazzi Claudia
Data: 15/07/2002
N° repertorio: 23442
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 370 del 09/05/2003 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 375 del 31/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Iscrizione n. 636 del 07/07/2022
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Pescia il 07/07/2022
Reg. gen. 4069 - Reg. part. 636
Quota: 1/1
Importo: € 826.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 413.000,00
Rogante: notaio Coppola Bottazzi Claudia
Data: 15/07/2002
N° repertorio: 23442



Trascrizioni

- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**
Trascritto a Pescia il 07/12/2007
Reg. gen. 8441 - Reg. part. 4322
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Pescia il 02/08/2016
Reg. gen. 3236 - Reg. part. 2250
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Pescia il 25/09/2023
Reg. gen. 5331 - Reg. part. 3524
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it