

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bottai Alessio Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare 147/2021 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1 di 13

Firmato Da: BOTTAI ALESSIO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b55156c8e73bcd37c550682953affe



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 147/2021 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13



INCARICO

In data 09/02/2022, il sottoscritto Geom. Bottai Alessio Emanuele, con studio in Via Landucci, 23 - 51100 - Pistoia (PT), email geomalessiobottai@libero.it, PEC alessioemanuele.bottai@geopec.it, Tel. 0573 528040, Fax 0573 1725278, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/02/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via bell'aia al Nino

DESCRIZIONE

Dalla lettura dell'atto di provenienza risulta quanto segue: due locali ad uso cantina ubicati al piano seminterrato; due vani pluriuso ed un ripostiglio al piano interrato; ingresso, cucina e soggiorno al piano terra, due camere e w.c. al piano primo.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 06/04/2022.

Custode delle chiavi: ISVEG

Stato effettuato un secondo sopralluogo con l'ausilio del fabbro, a seguito di preventiva istanza inoltrata al GE, in quanto il fabbricato risultava chiuso e non vi era nessuno al suo interno.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via bell'aia al Nino

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si allega certificato di stato civile, (allegato 11) nel quale si riporta quanto segue:
"con atto in data 17/06/15 REP. 11623 RAC. 7538 a rogito del notaio [redacted] del distretto notarile di Firenze Pistoia e Prato gli sposi [redacted] e [redacted] hanno scelto il regime della separazione dei beni".

CONFINI

Via dell'Aia al Nord Sud ed ovest, via della Piazzetta ad est, salvo se altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,00 mq	160,00 mq	1,00	160,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				160,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				160,00 mq		

Agli atti non risulta presente nessuna planimetria grafica né catastale né Ai fini urbanistici.

Le superfici sopra riportate sono state desunte dal rilievo svolto da parte del sottoscritto, fermo restando che solo dopo un'ampia attività di rilievo, con riscontri anche sulla parte esterna, dello spessore delle murature, solai, e altezze si potrà addivenire ad una superficie esatta. Pertanto tali metrature sono da intendersi allo stato attuale indicative ed approssimate.

Nelle superfici, il vano scala, di collegamento ai vari piani, è stato conteggiato un'unica volta.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/1958 al 28/09/1984	Dreucci Lino nato a Vellano il 20/09/17 Dreucci Giuditta nata a Vellano il 23/12/08; Dreucci Giuseppe nato a Vellano il 26/03/11; Dreucci Guido nato a Vellano il 05/06/06; Dreucci Maria nata a Vellano il 14/03/1902;	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 135, Sub. 2 Categoria A6
Dal 28/09/1984 al 03/06/1905	Capobianco Maria nata a Fontanarosa il 25/04/1922; Dreucci Beniamino nato a Roma il 25/05/57; Dreucci Giuseppe nato a Vellano il 26/03/11; Dreucci Guido nato a Vellano il 05/06/06; Dreucci Maria nata a Vellano il	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 135, Sub. 2 Categoria A6



	14/03/1902;	
Dal 03/03/1991 al 27/12/1991	Capobianco Maria nata a Fontanarosa il 25/04/1922; Dreucci Beniamino nato a Roma il 25/05/57; Dreucci Giuseppe nato a Vellano il 26/03/11; Dreucci Guido nato a Vellano il 05/06/06; Dreucci Maria nata a Vellano il 14/03/1902; Papi Renato nato a Pescia il 19/02/1952;	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 135, Sub. 2 Categoria A6
Dal 27/12/1991 al 21/02/2022	Bassini Maria Cristina, nata a Lucca il 04/10/69	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 135, Sub. 2 Categoria A6 Cl.2, Cons. 7,5
Dal 03/06/1995 al 03/03/1991	Capobianco Maria nata a Fontanarosa il 25/04/1922; Dreucci Beniamino nato a Roma il 25/05/57; Dreucci Giuseppe nato a Vellano il 26/03/11; Dreucci Guido nato a Vellano il 05/06/06; Dreucci Maria nata a Vellano il 14/03/1902; Papi Renato nato a Pescia il 19/02/1952; Papi Germano nato a Vellano il 09/03/11	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 135, Sub. 2 Categoria A6

Vedi visura storica allegato 5

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	135	2		A6		7,5		158,81 €		

Non risulta individuata nessuna planimetria catastale agli atti, né da ulteriori verifiche effettuate presso gli uffici catastali, la relativa "Busta" catastale non risulta individuata dall'ufficio preposto.

In riferimento a questo aspetto, si ritiene di procedere alla presentazione di elaborato grafico, con eventuale nuovo classamento del fabbricato, con pratica catastale "Dncfa" per planimetria catastale mancante, in riferimento alla presenza di cantine, si ritiene ad oggi la presentazione di quantomeno n°2 pratiche catastali.

PRECISAZIONI

Dalla lettura dell'atto di provenienza risulta quanto segue: due locali ad uso cantina ubicati al piano seminterrato; due vani pluriuso ed un ripostiglio al piano interrato; ingresso, cucina e soggiorno al piano terra, due camere e w.c. al piano primo.

Dallo stato dei luoghi risulta presente quanto segue:

n°3 locali ad uso cantina con accesso da scala interna, al piano interrato, al piano terra, ingresso, camera,



cucina, soggiorno, bagno, al piano primo, n°2 locali ad uso soggiorno, disimpegno e w.c.

STATO CONSERVATIVO

Il Fabbricato nel suo complessivo si presenta in mediocre/pessimo stato di conservazione.

In quanto anche se non visibili eventuali problemi alle strutture quali, solai, murature, copertura, si evidenziano evidenti problemi d'infiltrazioni di umidità e infiltrazioni meteoriche su diverse pareti poste all'esterno, con ammaloramento degli intonaci, loro distacco e scrostamento delle pitture.

L'impianto elettrico anche se attualmente funzionante non sono state individuate le relative certificazioni;

L'impianto termico non risulta presente caldaia né relativi termosifoni.

PARTI COMUNI

Non risulta condominio costituito, si fa riferimento alle parti comuni al codice civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

ai fini di eventuali servitù trascritte, dalle visure ipotecarie non sono state individuate.

In riferimento all'atto di provenienza (vedi allegato 3) si rileva quanto segue:

La vendita è fatta ed accettata a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile compravenduto attualmente si trova, con tutte le accessioni, adiacenze, dipendenze e pertinenze, usi diritti ed obblighi, servitù attive e passive, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla Parte venditrice che ne garantisce la piena proprietà e disponibilità da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli e limitative, vincoli di qualsiasi natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato si sviluppa su n° 3 piani, con accesso da zona pubblica posto al piano terra.

Risulta edificato con muratura portante, presumibilmente anche le fondazioni risultano in muratura.

I solai e la copertura risultano essere eseguiti in legno.

Gli infissi esterni e interni sono in legno,

Gli impianti risultano sottotraccia, attualmente visivamente funzionante solo l'impianto elettrico.

l'impianto idrotermosanitario non risulta completo, in quanto carente di termosifoni e caldaia.

Non sono presenti ulteriori pertinenze quali, posti auto, e terreni esclusivi.

Non risulta presente condominio in quanto il fabbricato risulta indipendente anche se in aderenza su alcuni lati ad altri fabbricati.

Nel complessivo il fabbricato si presenta in mediocri/pessime condizioni di manutenzione, con impianti vetusti, e non completi, problemi interni agli intonaci, e infiltrazioni meteoriche

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



Dallo stato dei luoghi, in riferimento anche all'accesso forzoso e lo stato in cui si trova attualmente internamente il fabbricato, risulta attualmente libero.

l'esecutato non risulta risiedere all'interno del fabbricato ma in [redacted] (vedi allegato 12)

Da interrogazioni fatte presso l'agenzia delle entrate, non risultano più in essere contratti di affitto perché risolti. (vedi allegato 17)

ASTE GIUDIZIARIE.it

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1991	[redacted] nata a Lucca il 4/10/69 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		R. Lenzi	27/12/1991	13757	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria dei registri di Pescia	15/01/1992	384	310
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Voi. N°

non si rilevano atti successivi al pignoramento.

ASTE GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 21/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 07/04/2005
Reg. gen. 1886 - Reg. part. 453
Importo: € 160.000,00
A favore di [redacted]
Contro [redacted]
Nnte: vedi nota allegato 8

ASTE GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a pescia il 25/10/2021

ASTE GIUDIZIARIE.it



Reg. gen. 5830 - Reg. part. 3872

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: vedi nota allegato 9



Vedi elenco formalità allegato 6 e 7

REGOLARITÀ EDILIZIA



Da ricerche effettuate presso gli uffici comunali e dalla lettura dell'atto di provenienza non si rilevano pratiche edilizie eccezion fatta della seguente:

P.E. N. 12183 con prot. Gen 17812 del 17/10/1992 per revisione completa di manto di copertura con sostituzione degli elementi non idonei.

Il fabbricato risulta edificato antecedentemente il 1942, privo di conformità impianti e certificato di agibilità

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.

Dalle ricerche svolte, presso gli uffici comunali non è stata individuata nessuna pratica edilizia con elaborati grafici esplicativi in modo da verificare eventuali abusi edilizi e difformità.

Dallo stato dei luoghi il fabbricato non risulta aver avuto recenti modifiche quantomeno nelle parti ai fini strutturali.

In virtù dell'assenza di documentazione, urbanistica, con pratiche edilizie con elaborati grafici, si può ipotizzare, lo stato licenziato sia quello che ne consegue da un rilievo dettagliato dell'immobile.

Fermo restando che dall'atto di acquisto del fabbricato del 1991, (unico documento individuato), la disposizione interna dei locali risultava, diversa da quella del sopralluogo effettuato durante le operazioni peritali, con la presenza di un bagno posto al piano terra (non presente nell'atto) e una diversa disposizione dei locali (tra camera e soggiorno) nei vari piani.

Si ritiene pertanto ai fini cautelativi di dover prevedere in accordo con l'amministrazione comunale una pratica di regolarizzazione con rappresentazione grafica, di quanto presente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si rileva la presenza di condominio né di relativo amministratore.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via bell'aia al Nino**
Dalla lettura dell'atto di provenienza risulta quanto segue: due locali ad uso cantina ubicati al piano seminterrato; due vani pluriuso ed un ripostiglio al piano interrato; ingresso, cucina e soggiorno al piano terra, due camere e w.c. al piano primo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 135, Sub. 2, Categoria A6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.000,00
Per quanto riguarda la stima, il sottoscritto ha effettuato sia un'indagine di mercato su agenzie immobiliari del posto, verificato le quotazioni OMI, per le quali non si individuano valori riferiti alla zona oggetto di perizia.
Sono state effettuate ricerche relative a compravendite, effettuando una ricerca sui immobili simili, nelle vicinanze, compravenduti negli ultimi 4 anni
Tale ricerca attraverso il portale dell'agenzia delle entrate non sono stati trovati contratti di compravendita di immobili simili nella zona. (vedi elenco ispezioni allegato 14).
In riferimento a quanto sopra esposto, va considerato che la località dove è presente l'immobile si trova a circa 30 minuti di macchina da Pescia, non sono presenti attività di nessun genere, e la frazione risulta pressoché disabitata.
In relazione a questo come ultima ipotesi valutativa si è proceduto ad effettuare in tutta la zona una ricerca di immobili posti in vendita, con l'individuazione di 5 fabbricati, per i quali è stata redatta tabella comparativa, in relazione, al prezzo, e superficie in funzione al nostro soggetto.
Anche questa analisi denota che il mercato immobiliare della zona è praticamente assente con domanda e offerta inesistente.
In funzione a quanto si desume dalla tabella redatta dal sottoscritto (allegato 16) in relazione ai comparabili di offerte di vendita individuati (allegato 15) si individua un prezzo di € 81.000,00
Per il quale il sottoscritto ritiene di effettuare alcune detrazioni, in relazione sia allo stato manutentivo in cui si trova, (i comparabili individuati eccezione di 1 sono abitabili), con importo di € 200/Mq riferito, alle problematiche su intonaci, pitture, impianti e infissi esterni, detraendo un importo pari a € 32.000,00.
Abbiamo un importo di € 49.000,00 Dal quale si deve detrarre una percentuale pari al 15% in riferimento ai comparabili individuati (risultano offerte e non contratti), abbiamo un importo pari a € 41.650,00 dal quale si deve ulteriormente detrarre una percentuale pari al 10% in relazione alla tipologia di procedura "speciale" e non derivante dalla libera contrattazione. Ne consegue un importo pari a € 37.485,00
Si deve infine far presente che seppur non individuati precedenti edilizi relativi al fabbricato, risulta auspicabile una pratica di regolarizzazione ai fini urbanistici e catastali, (planimetrie assenti) per la quale si stima un importo di € 2.000,00 ai fini della sanzione e di € 4.000,00 per quanto riguarda le spettanze tecniche.
Abbiamo pertanto un importo stimato arrotondato di € 31.000,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Pescia (PT) - via bell'aja al Nino	160,00 mq	0,00 €/mq	€ 31.000,00	100,00%	€ 31.000,00
				Valore di stima:	€ 31.000,00

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 19/04/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bottai Alessio Emanuele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Raccomandata
- ✓ N° 2 Altri allegati - Comunicazione accesso forzoso
- ✓ N° 3 Altri allegati - Atto di Provenienza
- ✓ N° 4 Altri allegati - Estratto di mappa foglio 11 part 135
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visura foglio 11 part 135 sub 2
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visura ipotecaria foglio 11 part 135 sub 2
- ✓ N° 7 Altri allegati - visura per nominativo Bassini Maria Cristina
- ✓ N° 8 Altri allegati - Nota reg part 453 del 2005
- ✓ N° 9 Altri allegati - Nota reg part 3872 del 2021
- ✓ N° 10 Altri allegati - Planimetria
- ✓ N° 11 Altri allegati - Certificato di stato civile



- ✓ N° 12 Altri allegati - Certificato di residenza
- ✓ N° 13 Altri allegati - Doc Fotografica
- ✓ N° 14 Altri allegati - elenco ispezioni
- ✓ N° 15 Altri allegati - elenco comparabili
- ✓ N° 16 Altri allegati - Scheda tecnica comparabili
- ✓ N° 17 Altri allegati - Contratti di affitto - agenzia delle entrate



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via bell'aia al Nino
Dalla lettura dell'atto di provenienza risulta quanto segue: due locali ad uso cantina ubicati al piano seminterrato; due vani pluriuso ed un ripostiglio al piano interrato; ingresso, cucina e soggiorno al piano terra, due camere e w.c. al piano primo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 135, Sub. 2, Categoria A6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 147/2021 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Pescia (PT) - via bell'aria al Nino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 135, Sub. 2, Categoria A6	Superficie	160,00 mq
Stato conservativo:	Il Fabbricato nel suo complessivo si presenta in mediocre/pessimo stato di conservazione. In quanto anche se non visibili eventuali problemi alle strutture quali, solai, murature, copertura, si evidenziano evidenti problemi d'infiltrazioni di umidità e infiltrazioni meteoriche su diverse pareti poste all'esterno, con ammaloramento degli intonaci, loro distacco e scrostamento delle pitture. L'impianto elettrico anche se attualmente funzionante non sono state individuate le relative certificazioni; L'impianto termico non risulta presente caldaia né relativi termosifoni.		
Descrizione:	Dalla lettura dell'atto di provenienza risulta quanto segue: due locali ad uso cantina ubicati al piano seminterrato; due vani pluriuso ed un ripostiglio al piano interrato; ingresso, cucina e soggiorno al piano terra, due camere e w.c. al piano primo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

