

---

# TRIBUNALE DI PISTOIA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ginanni Mirna, nell'Esecuzione Immobiliare 165/2019 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## 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 .....	6
Precisazioni.....	6
Patti .....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Stima / Formazione lotti .....	12
Riserve e particolarità da segnalare.....	14

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INCARICO

---

All'udienza del 31/10/2019, la sottoscritta Geom. Ginanni Mirna, con studio in Corso Amendola, 5 - 51100 - Pistoia (PT), email [geometruginanni@virgilio.it](mailto:geometruginanni@virgilio.it); [geometruginanni@gmail.com](mailto:geometruginanni@gmail.com), PEC [mirna.ginanni@geopec.it](mailto:mirna.ginanni@geopec.it), Tel. 0573 24 682, Fax 0573 24 682, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/11/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Rimessa-deposito ubicata a Uzzano (PT) - Via Provinciale Lucchese n.204, piano T-1 (Coord. Geografiche: Latitudine: 43.883058 | Longitudine: 10.703877)

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di porzione di un fabbricato a schiera di remota costruzione ubicato in Comune di Uzzano, frazione Fornaci di Santa Lucia; detta porzione consiste in un fondo destinato a rimessa-deposito da ristrutturare, privo di impianti e finiture, con ingresso proprio dalla via Provinciale Lucchese n.c.204, attraverso un piccolo resede comune antistante.

Si articola su due piani fuori terra, da terra a tetto, composto da un vano al piano terra con scala in muratura per l'accesso al piano primo e da un vano al piano primo a tetto.

L'immobile di cui trattasi è sprovvisto di aree a parcheggio esclusive, è ubicato in zona urbanizzata e servita da servizi pubblici e da infrastrutture, con aree a parcheggio ad uso pubblico nelle vicinanze.

Il Comune di Uzzano è compreso nell'area della Valdinievole, è un comune con 5722 abitanti (dati Istat anno 2018); la sede comunale si trova nella frazione di Santa Lucia, a poca distanza dal centro abitato di cui fa parte l'immobile di cui trattasi.

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** - Rimessa-deposito ubicata a Uzzano (PT) - Via Provinciale Lucchese n.204, piano T-1



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

La documentazione ipo-catastale è stata aggiornata ed integrata con la copia dell'atto di provenienza ai rogiti notaio Grazioso del 4.12.2002. (Allegato "F")

## 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)

La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è proprietaria del mappale 451 sub.3 (ex map.451 sub.2).

## CONFINI

---

corte comune su più lati (mapp.451 sub.1 e 361 sub.13), residua proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (map.361 sub.25 oggetto della procedura RGES n.278/2017), proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (361 sub.9), s.s.a.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
rimessa	48,00 mq	56,00 mq	1,00	56,00 mq	2,89 m	terra
deposito	48,00 mq	56,00 mq	0,90	50,00 mq	3,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>106,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>106,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il locale al piano terra presenta solai a voltine, l'altezza utile interna varia da ml.2,89 a ml.2,97; il locale al piano primo a tetto, ha un solaio di copertura in legno e mezzane, l'altezza utile in gronda è di ml.3,00 circa ed in colmo di ml.4,58.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 12/11/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 451 Categoria C6 Cl.3, Cons. 74 Rendita € 129,94 Piano T-1
Dal 13/11/2002 al 03/12/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 451, Sub. 2 Categoria C1 Cl.6, Cons. 69 Rendita € 1.539,45 Piano T-1 Graffato 365 sub.2
Dal 13/11/2002 al 13/10/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 451, Sub. 2 Categoria C1 Cl.7, Cons. 69 Rendita € 1.792,47 Piano T-1 Graffato 365 sub.2
Dal 04/12/2002 al 12/11/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 451, Sub. 2 Categoria C1 Cl.6, Cons. 69 Rendita € 1.539,45 Piano T-1 Graffato 365 sub.2
Dal 14/10/2004 al 15/11/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 451, Sub. 2 Categoria C1 Cl.7, Cons. 69 Rendita € 1.792,47 Piano T-1 Graffato 365 sub.2
Dal 03/12/2004 al 16/01/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 451, Sub. 3 Categoria C1 Cl.7, Cons. 65 Superficie catastale 94 mq Rendita € 1.688,56 Piano T-1
Dal 16/11/2005 al 02/12/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 451, Sub. 3 Categoria C1 Cl.7, Cons. 65 Rendita € 1.688,56 Piano T-1

Viene dato atto che l'intestazione catastale dell' unità immobiliare urbana in oggetto (mappale 451 sub.3, già 451 sub.2) è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

## 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	451	3		C1	7	65	94 mq	1688,56 €	T-1		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Viene dato atto che:

- i suindicati dati catastali derivano dalla denuncia di variazione protocollo n.PT0101614 del 16/11/2005, per divisione dei mappali 451 sub.2 e 365 sub.2, che hanno rispettivamente originato i mappali 451 sub.3 e 365 sub.7; (Allegati: "B"- "E")
- la planimetria riferita al mappale 451 sub.3, protocollo n.PT0101614 del 16/11/2005 Allegato "C"), seppur rappresenti l'unità immobiliare oggetto di stima, dovrà essere aggiornata per variazione della destinazione da negozio a rimessa (destinazione ritenuta legittima dal punto di vista urbanistico, come in seguito precisato); l'aggiornamento catastale farà carico alla parte aggiudicataria;
- il bene in oggetto non trova esatta corrispondenza con quanto descritto nell'atto di pignoramento, nel quale risulta rappresentato con l'originario mappale 451 sub.2 graffato al mappale 365 sub.2.

Costo dell'aggiornamento catastale Euro 400,00.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la certificazione notarile (ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c.), ed in merito la sottoscritta ritiene opportuno precisare quanto segue:

- l'immobile oggetto di stima è attualmente indentificato al C.F. del Comune di Uzzano in foglio 5 dal mappale 451 sub.3, con diritto alle utilità comuni mappali 451 sub.1 e 361 sub.13, come in seguito descritto;
- il detto mappale 451 sub.3 deriva dalla divisione dei mappali 451 sub.2 e 365 sub.2;
- il mappale 365 sub.2 a seguito della detta divisione ha assunto l'identificativo map.365 sub.7, quest'ultimo venduto dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in data anteriore alla trascrizione del pignoramento, con atto notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in data 23/12/2005 rep.28926/4559, trascritto a Pescia il 20/01/2006 al n.167 di r.p. (vedere visure di cui all'Allegato "H1").

## PATTI

---

La sottoscritta ritiene opportuno evidenziare che l'unità immobiliare di cui trattasi, sarà trasferita nello stato di fatto in cui si trova, in particolare con le servitù esistenti e nascenti dalla tubazione del gas presente sulla parete di confine al piano primo e dall'unità esterna del condizionatore alloggiata sulla copertura, entrambe a servizio di unità immobiliari di altrui proprietà.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile in oggetto è privo di impianti e finiture, in mediocre stato di conservazione, come documentato dalle fotografie allegate.

## PARTI COMUNI

---

I beni comuni dotati di autonoma identificazione, in ordine all'elaborato planimetrico presentato in data 10/06/2009 al n.PT0091677 di protocollo, risultano rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Uzzano, in foglio 5 dai mappali:

- 451 sub.1 - b.c.n.c.(corte comune ai mappali 361, 365 e 451)
  - 361 sub.13 - b.c.n.c. (corte comune ai mappali 361, 365 e 451).
- (vedere Allegati: "D1" - "D2")

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'immobile di cui trattasi non risulta gravato da servitù costituite con atti trascritti; in sede di sopralluogo è stato rilevato quanto segue:

- al piano primo, nella parete ovest di confine con il fabbricato map.361, risulta una tubazione di adduzione gas, proveniente dal medesimo fabbricato;
- sulla falda tergale della copertura del bene di cui trattasi, risulta appoggiata un' unità esterna di un climatizzatore, con tubazioni di adduzione che provengono dal confinante fabbricato mappale 361.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile in oggetto è parte di un fabbricato di remota costruzione, con struttura in muratura ordinaria, solaio di interpiano a "voltine" in longarine e mezzane intonacate; il locale del piano terra ha pavimento in conci di pietra e pareti intonacate; il locale al piano primo risulta privo di finiture, le pareti sono in mattoni, il tetto in legno e mezzane.

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetri, le finestre al piano terra sono in legno e vetri con scuretti in legno.

Il resede comune di accesso al fabbricato, adiacente la strada provinciale, è pavimentato con vecchie lastre di pietra in parte danneggiate; il resede tergale è pavimentato con blocchetti autobloccanti; il passo comune di collegamento tra la via Provinciale e la corte tergale, presenta un fondo sconnesso in parte inghiaiato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/1985 al 03/12/2002	**** Omissis ****	<b>atto di modifica ragione sociale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ciro Lenzi	26/04/1985	21770	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	02/05/1985		957
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/12/2002 al 23/02/2003	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Grazioso Donato	04/12/2002	74085	4241
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	19/12/2002		4010
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/02/2003 al 13/10/2004	**** Omissis ****	<b>trasformazione società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Grazioso Donato	24/02/2003	75420	4318
<b>Trascrizione</b>					



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	20/03/2003		986
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/10/2004 al 02/12/2014	**** Omissis ****	<b>mutamento denominazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Grazioso Donato	14/10/2004	84897	4660
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	09/11/2004		4076
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/12/2014 al 24/01/2020	**** Omissis ****	<b>trasformazione società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Marrese Antonio	03/12/2014	128622	13348
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	16/12/2014		3979
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nell'atto di pignoramento il bene in oggetto risulta rappresentato con l'originario mappale 451 sub.2 (graffato tra al mappale 365 sub.2), anziché con il giusto mappale 451 sub.3.

Si precisa che:

- la proprietà del mappale 451 sub.3 (ex 451 sub.2) è attualmente invariata;

- per quanto attiene al mappale 365 sub.7 (ex map.365 sub.2) è stato venduto con atto notaio Elena Mantellassi in data 23/12/2005 rep.28926/4559, trascritto a Pescia il 20/01/2006 al n.167 di r.p.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 15/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo  
Iscritto a Pescia il 19/12/2002  
Reg. gen. 6577 - Reg. part. 1608  
Quota: 1/1 proprietà  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: Grazioso Donato  
Data: 04/12/2002  
N° repertorio: 74087  
N° raccolta: 4242  
Note: L'ipoteca grava tra altri beni i mappali graffiati 451 sub.2 e 365 sub.2 (di cat.C/1). Si precisa che l'ipoteca risulta tra l'altro annotata di restrizione beni in data 20/05/2006 al n.503 di r.p., quanto al mappale 365 sub.7 (già mappale 365 sub.2).

### *Trascrizioni*

- **pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 24/07/2019  
Reg. gen. 3743 - Reg. part. 2602  
Quota: 1/1 proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Il pignoramento grava tra altri beni gli originari mappali graffiati 451 sub.2 e 365 sub.2 di cat.C/1 (con variazione catastale protocollo n.PT0101614 del 16/11/2005, i mappali 451 sub.2 e 365 sub.2 hanno rispettivamente originato i mappali 451 sub.3 e 365 sub.7, quest'ultimo venduto con atto notaio Elena Mantellassi in data 23/12/2005 rep.28926/4559, trascritto a Pescia il 20/01/2006 al n.167 di r.p.)

### *Oneri di cancellazione*

L'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella restrizione beni dell'ipoteca n.1608 del 2002 e del pignoramento n.2602 del 2019; per la loro annotazione, sono dovuti i seguenti importi:  
- Euro 35,00 per l'annotazione dell'ipoteca volontaria;

- Euro 294,00, per l'annotazione della nota di pignoramento.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile in oggetto ricade:

- secondo il Regolamento Urbanistico del Comune di Uzzano, approvato con D.C.C. n. 40 del 05/11/2007, elaborato ed aggiornato con I° Variante approvata con D.C.C. n.43 del 28/11/2011 e II° Variante approvata con D.C.C. n.3 del 03/02/2015, in Zona B0 (zone edificate di interesse storico o ambientale) Allegato "I";
- in base alla cartografia relativa alla pericolosità: \* per fattori idraulici, in Classe 2 - pericolosità idraulica bassa; \* per fattori geologici, in Classe 2 - pericolosità bassa.

Il tecnico dell'Ufficio Urbanistica ha precisato che nei prossimi mesi dovrebbe essere approvata la Variante al Piano Strutturale.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

La costruzione del fabbricato (mappale 451) risale a data anteriore al 1° settembre 1967, e precisamente l'epoca di costruzione è compresa tra l'anno 1825 e l'anno 1918, in base alla scheda del fabbricato reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Uzzano, nella quale risulta classificato come annesso rustico.

Dagli accertamenti svolti, il bene di cui trattasi è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- in data 06/11/1980 al n. 4172 di protocollo, risulta presentata dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, domanda per la concessione di esecuzione di lavori di risanamento igienico degli annessi ai fabbricati posti in località S.Lucia Via Lucchese,78 (Foglio n.5 mappali 361-365, con rappresentazione grafica anche del map.451, con destinazione d'uso laboratorio); detta pratica ha avuto parere sfavorevole da parte dell'Ufficio;
- in data 10/03/1982 risulta presentata dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, domanda per la concessione di esecuzione di lavori di risanamento igienico del fabbricato urbano posto in S.Lucia Via Lucchese (Foglio n.5 mappale 361, con rappresentazione grafica anche del map.451, con destinazione d'uso a laboratorio), per realizzazione di servizi igienici; pratica approvata ma non rilasciata;
- in data 15/11/2002 è stata presentata D.I.A. prot. n.5537, a nome della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per lavori di revisione tetto del fabbricato in Via Lucchese nn.200, 202, 204;
- in data 13/09/2003 è stata presentata D.I.A. prot.n.5221, a nome della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per lavori di rifacimento tetto del fabbricato in Via Lucchese nn.200, 202, 204;
- in data 04/05/2011 prot. n. 2877 è stata presentata dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Comunicazione per Attività di Edilizia Libera, relativa a lavori di manutenzione ordinaria quali rifacimento intonaci interni, sostituzione dei pavimenti, rifacimento di alcuni infissi esterni (senza modifica della tipologia), relativi al fabbricato in Via Provinciale Lucchese n.204 loc. Fornaci di S.Lucia, censito al foglio 5 particella 451 sub.3, con indicazione della destinazione d'uso negozio.



### **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.

Sulla base della documentazione reperita presso l'ufficio urbanistica del Comune di Uzzano, per il bene di cui trattasi, non risulta alcun titolo edilizio per la variazione di destinazione d'uso a negozio; da un colloquio con il responsabile dell'Ufficio Urbanistica, è emerso che la destinazione del bene di cui trattasi, in conformità a quanto disposto dall'art.99 della L.R. n.65/2014, è quella risultante dalla posizione catastale, nel caso di specie di cat.C/6 (rimessa, in atti dall'impianto dello schedario fino al 13/11/2002). Allegati: "B1" - "B2".

Si precisa inoltre che lo stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale del 16/11/2005 protocollo n.PT0101614, differisce inoltre per la chiusura di una porta sul muro di confine con il fabbricato map.361, come evidenziato nell'allegato C.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono stati rilevati vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sul bene in oggetto. Si precisa che eventuali oneri, riferiti agli spazi scoperti comuni, resteranno e/o faranno a carico della parte acquirente.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, 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.

In relazione alla natura e consistenza dell'immobile è stato costituito un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Uzzano (PT) - Via Provinciale Lucchese n.204, piano T-1  
Trattasi di porzione di un fabbricato a schiera di remota costruzione ubicato in Comune di Uzzano, frazione Fornaci di Santa Lucia; detta porzione consiste in un fondo destinato a rimessa-deposito da ristrutturare, privo di impianti e finiture, con ingresso proprio dalla via Provinciale Lucchese n.c.204, attraverso un piccolo resede comune antistante. Si articola su due piani fuori terra, da terra a tetto, composto da un vano al piano terra con scala in muratura per l'accesso al piano primo e da un vano al piano primo a tetto. L'immobile di cui trattasi è sprovvisto di aree a parcheggio esclusive, è ubicato in zona urbanizzata e servita da servizi pubblici e da infrastrutture, con aree a parcheggio ad uso pubblico nelle vicinanze. Il Comune di Uzzano è compreso nell'area della Valdinievole, è un comune con 5722 abitanti (dati istat anno 2018); la sede comunale si trova nella frazione di Santa Lucia, a poca distanza dal centro abitato di cui fa parte l'immobile di cui trattasi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 451, Sub. 3, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 42.400,00

- Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali.

Nel valutare la proprietà, sono stati considerati i seguenti fattori:

- ubicazione e contesto urbano: zona urbanizzata con prevalenza di insediamenti residenziali, attestante una via principale;

- stato manutentivo mediocre, privo di finiture ed impianti.

- Indagine di mercato e commerciabilità dell'immobile:

- Quotazione Borsino Immobiliare - Comune di Uzzano,

a) zona Fornaci-Santalluccio: - magazzini in buono in buono stato, € 479,00 - € 578,00

- box (rimessa) in buono in buono stato, € 590,00 - € 775,00

a) zona Santa Lucia: - magazzini in buono in buono stato, € 479,00 - € 578,00

- box (rimessa) in buono in buono stato, € 516,00 - € 627,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Deposito Uzzano (PT) - Via Provinciale Lucchese n.204, piano T-1	106,00 mq	400,00 €/mq	€ 42.400,00	100,00%	€ 42.400,00
Valore di stima:					€ 42.400,00

Valore di stima: € 42.400,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione valore base d'asta	10,00	%
Oneri aggiornamento catastale	400,00	€

**Valore finale di stima: € 40.000,00**

Il valore di stima attribuito è stato determinato, oltre allo stato di conservazione e manutenzione in cui si trova, anche in relazione al fatto che:

- il vano al piano terra risulta ad una quota inferiore rispetto alla strada provinciale;
- l'accesso con mezzi meccanici non risulta agevole.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il G.E. con provvedimento del giorno 8 gennaio 2020, ha disposto il proseguimento dell'incarico limitatamente all'immobile individuato nel pignoramento con gli originari identificativi map.451 sub.2 e 365 sub.2, poiché gli altri beni risultano già gravati dal altro pignoramento immobiliare RGES n.278/2017.

Viene dato atto che:

- l'immobile oggetto di stima attualmente risulta rappresentato dal map.451 sub.3 (già mp.451 sub.2);
- il mappale 365 sub.2, con variazione del 16/11/2005, ha assunto l'identificativo map.365 sub.7, e risulta venduto in data anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta 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 05/02/2020

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Ginanni Mirna

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - A - estratto di mappa
- ✓ N° 1 Altri allegati - B - visura storica map.451 sub.3
- ✓ N° 1 Altri allegati - B1 - visura storica map.451
- ✓ N° 1 Altri allegati - B2 - estratto partita 536
- ✓ N° 1 Altri allegati - C - planimetria catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - D1 - elaborato planimetrico
- ✓ N° 1 Altri allegati - D2 - elenco subalterni
- ✓ N° 1 Altri allegati - E - visura storica map.365 sub.7
- ✓ N° 1 Altri allegati - F - atto not.Grazioso del 4.12.2002
- ✓ N° 1 Altri allegati - G - documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - H - ispezioni ipotecarie in aggiornamento
- ✓ N° 1 Altri allegati - H1 - ispezioni ipot.map.365 sub.7
- ✓ N° 1 Altri allegati - I - estratto R.U.

