

# TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ciatti Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 173/2024 del R.G.E.

promossa da

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

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

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

contro

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

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 173/2024 del R.G.E. ....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 32.000,00</b> .....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

All'udienza del 03/10/2024, il sottoscritto Ing. Ciatti Giorgio, con studio in Via Antonelli, 145 - 51100 - Pistoia (PT), email ciattigiorgio@alice.it;ciattigiorgio@gmail.com, PEC ciatti.giorgio@ingpec.eu, Tel. 0573 245632, Fax 0573 245632, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Chiesa delle Piastre n. 1/F (Coord. Geografiche: 44,00456 N; 10,83522 E)

Il bene è costituito da un appartamento mansardato di modesta altezza interna, posto al piano terzo e ultimo di edificio plurifamiliare, con accesso sulla sinistra del pianerottolo di arrivo a detto piano, costituito da vano ingresso, piccola cucina, tinello, bagno e camera, privo di balconi. Il fabbricato, costituito da tre piani fuori terra oltre piano terreno, è ubicato nel piccolo centro del paese montano di Le Piastre, vicino alla Piazza della Chiesa. La zona è dotata di servizi e di alcuni esercizi commerciali, vi sono pochi parcheggi nella vicina piazzetta prospiciente la strada statale, altri parcheggi si trovano invece sia poco più distanti a Nord del centro dell'abitato e sia in corrispondenza dell'incrocio tra la SS 66 Pistoiese e la via Vecchia Piastre e Prunetta.

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 Pistoia (PT) - via Chiesa delle Piastre n. 1/F

## 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)

La famiglia dell'esecutato è composta solamente da lui stesso.

## CONFINI

I confini del bene sono costituiti da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* volumi sulle parti comuni su più lati, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	31,12 mq	36,29 mq	1	36,29 mq	2,00 m	Terzo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>36,29 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>36,29 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Essendo la copertura mansardata su tutto l'appartamento, in corrispondenza del colmo l'altezza utile risulta circa 236 cm e variabile dai 70 ai 110 cm nella parte più bassa (gronda), dove non è possibile accedere per la presenza di armadietti a muro, mobili e arredi. L'appartamento non rispetta le prescrizioni del Regolamento di Igiene del Comune di Pistoia che prevede, per i vani abitabili di nuova realizzazione, che l'altezza media sia di metri lineari 2,70. Tuttavia l'immobile è già esistente e in possesso di concessione edilizia in sanatoria e quindi di legittimazione edilizia. Per il calcolo della superficie commerciale è stato fatto riferimento alle tabelle contenute nella Circolare 26 marzo 1966 n. 12480 del Ministero dei Lavori Pubblici (v. anche Legge n. 220 del 11/12/2012) che indica le norme per il calcolo millesimale. E' stata in particolare considerata interamente la superficie lorda dell'appartamento con altezza interna superiore a 160 cm e solo una frazione (15%) di quella parte di superficie lorda con altezza interna compresa tra 80 cm e 160 cm.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/09/1977 al 05/10/1977	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 66, Part. 585, Sub. 12 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 vani

		Rendita € 0,27 Piano Terzo
Dal 05/10/1977 al 21/07/1983	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 66, Part. 585, Sub. 12 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,27 Piano Terzo
Dal 21/07/1983 al 10/07/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 66, Part. 585, Sub. 12 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,27 Piano Terzo
Dal 10/07/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 66, Part. 585, Sub. 12 Categoria A3 Cl.1 Rendita € 0,27 Piano Terzo
Dal 01/01/1992 al 11/12/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 66, Part. 585, Sub. 12 Categoria A3 Cl.1 Rendita € 139,18 Piano Terzo
Dal 11/12/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 66, Part. 585, Sub. 12 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 139,18 Piano Terzo
Dal 09/11/2015 al 27/11/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 66, Part. 585, Sub. 12 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 78 mq Rendita € 139,18 Piano Terzo

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
	66	585	12		A3	1	3,5 vani	78 mq	139,19 €	Terzo	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono state riscontrate modeste differenze su alcune misure interne all'appartamento, tra cui l'altezza, che possono essere corrette con l'aggiornamento della planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

---

Non vi sono precisazioni da inserire.

## PATTI

---

Non vi sono patti da inserire.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare ha dimensioni interne modeste e si trova in mediocre stato di conservazione. Le altezze degradanti e limitate ne limitano l'agibilità, inoltre da diverso tempo non sono state eseguite opere di manutenzione interna. Pertanto sia le murature che gli impianti esistenti mostrano un degrado dovuto all'invecchiamento. Il soffitto inclinato della mansarda ed alcune pareti interne presentano, in alcuni punti, estese formazioni di muffe e infiltrazioni di acque. Il problema pare legato sia alle infiltrazioni di acque della copertura dall'esterno sia alle condensazioni di vapore interno per la scarsa illuminazione, gli insufficienti areazione e isolamento termico che caratterizzano i locali di abitazione. La zona del soffitto in corrispondenza del colmo non è ispezionabile per la presenza di un rivestimento in legno perlinato. Esternamente la gronda della copertura mostra evidenti infiltrazioni di acque, anche la parete esterna a nord, più esposta alla pioggia e all'umidità, evidenzia macchie verdi e annerimenti dovuti alla formazione di alghe e muffe. La struttura muraria dell'intero fabbricato non mostra segni di cedimenti o fessurazioni mettendo in evidenza che l'immobile è ben fondato ed il terreno, dopo tanti anni, è ormai ben assestato.

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni comprendono annessi, connessi, affissi, infissi, adiacenze, pertinenze, parti, impianti e servizi del fabbricato a comune, con diritti ed oneri condominiali pro quota ai sensi di legge e di quanto risulta dal titolo di acquisto della proprietà, usi, azioni e ragioni nulla escluso.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risulta l'esistenza di privilegi fiscali, pesi, vincoli, oneri, servitù e diritti di terzi in genere, fatta eccezione per le servitù di natura condominiale e per quant'altro espressamente richiamato o fatto risultare nell'atto di

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile risulta composto da un'unica unità immobiliare nel piano mansarda dell'edificio condominiale con esposizione e affacci sui quattro lati. Esso si presenta in mediocri condizioni di manutenzione con rilevanti tracce di umidità e infiltrazioni dalla copertura. L'accesso alla abitazione avviene tramite le scale condominiali che hanno a loro volta accesso dalla pubblica via. Le scale condominiali interne sono pavimentate con piastrelle ceramiche. L'immobile è stato realizzato con solai in travetti portanti laterocementizi (travetti e pignatte), le murature portanti sono in blocchi di cemento vibrati e mattoni di laterizio murati con malta cementizia. La struttura portante del tetto è costituita da travetti e tavelloni, la gronda in calcestruzzo armato. Il tetto è a capanna con due spioventi, il manto esterno di copertura è in tegole marsigliesi. Le murature esterne e interne sono rifinite con intonaco a civile. L'impianto elettrico è di vecchia costruzione, il riscaldamento avviene con stufa a pellet ed è presente anche un caminetto aperto non vi è invece un impianto a termosifoni e caldaia, l'immobile è dotato di impianto idraulico e di allontanamento delle acque reflue. Queste ultime vengono convogliate nella fognatura comunale esistente nella strada comunale prospiciente. Le caratteristiche di isolamento termico e termoigrometriche delle pareti e della copertura a mansarda sono ben inferiori agli standard attuali. L'altezza interna massima in corrispondenza del colmo, dove è posto un piccolo controsoffitto, è 2,36 metri, quella minima è intono ai 70 centimetri, non rilevabile esattamente per la presenza di rivestimenti, arredi e materiali in grande quantità. Le pavimentazioni interne ed i rivestimenti verticali delle pareti del bagno e della cucina sono realizzati con piastrelle ceramiche. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono realizzati con ante al battente con controfinestra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare abitativa è attualmente occupata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'Agenzia delle Entrate in data 28/11/2024 ha comunicato che: sulla base di una visura dei dati presenti in Anagrafe tributaria, a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non risultano registrati e attualmente in essere contratti di locazione, comodato o altro contratto dal quale si ricavi l'eventuale occupazione ad oggi di terzi relativamente ai beni immobili descritti (v. allegato).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/2003 al 27/11/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Speranzini Carlo	11/12/2003	4800/2225	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

	Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pistoia	24/12/2003	13761	8762
	<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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non vi sono atti successivi al pignoramento. L'atto di provenienza verrà inserito come allegato.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 26/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### **Iscrizioni**

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Pistoia il 15/11/2023  
 Reg. gen. 10831 - Reg. part. 1455  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 110.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € ████████ 0  
 Percentuale interessi: 2,155 %  
 Rogante: SPERANZINI CARLO  
 Data: 11/12/2003  
 N° repertorio: 4881

Note: LA FORMALITA' PRESENTE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI PISTOIA CONTIENE LA RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO IN DATA 30-12-2003 AI NN. 13903 DI REGISTRO GENERALE E 2886 DI REGISTRO PARTICOLARE. IN MERITO ALL'ATTUALE DETENTORE DEL CREDITO SI PRECISA CHE: ATTUALE TITOLARE DEL CREDITO ██████████, CESSIONARIA, IN VIRTU' DI ATTO DI CESSIONE STIPULATO IL 29/03/2021 E PUBBLICATO NELLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA, PARTE II N. 44 DEL GIORNO 13/04/2021, DI ██████████

██████████ IN VIRTU' DEI CONTRATTI DI CESSIONE DI CREDITI PECUNIARI AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTICOLI 1, 4 E 7.1 DELLA LEGGE SULLA CARTOLARIZZAZIONE, IL TUTTO COME DA AVVISO DI CESSIONE DI CREDITI PROSOLUTO PUBBLICATO NELLA G.U. DELLA REPUBBLICA ITALIANA, PARTE SECONDA, FOGLIO DELLE INSERZIONI N. 121 DEL 15/10/2019. TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO L'UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 30-12-2003 AI NN. 13903/2886, CUI SI FA PIENO RIFERIMENTO.

### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o cautelare. Verbale di pignoramento immobili.**

Trascritto a Pistoia il 19/07/2013

Reg. gen. 5224 - Reg. part. 3643

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Atto Esecutivo o cautelare. Verbale di pignoramento immobili.**

Trascritto a Pistoia il 10/09/2024

Reg. gen. 8272 - Reg. part. 5762

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di € ██████████ oltre ad interessi e spese.

### NORMATIVA URBANISTICA

#### Tessuti e Servizi

Il Regolamento Urbanistico (RU) classifica l'area dove si trova il fabbricato come Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - TS4 - Borghi di collina e di montagna trattato nell'articolo 34 del RU.

"Art. 34 Tessuti TS4: borghi di collina e montagna. Altre disposizioni

1.Nei tessuti TS4 (borghi di collina e di montagna), sono ammesse le trasformazioni consentite nei tessuti TS1/2/3; inoltre, sempre compatibilmente con le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39 valgono le seguenti prescrizioni:

a) sono ammesse medie strutture di vendita di primo livello (400 mq di Sv) previa la redazione di uno schema di inquadramento urbanistico. In ogni caso, ferme restando le limitazioni definite in merito alle possibili trasformazioni del patrimonio edilizio storico, sarà possibile ottenere le SV ammissibili tramite l'apertura di nuovi varchi nelle strutture murarie portanti;

b) sono ammessi modelli innovativi di accoglienza turistica del tipo "villaggio albergo" (di cui all'Art. 26 della LR n. 42/2000) in aggiunta alle consuete tipologie del turistico ricettivo, tali da valorizzare il patrimonio edilizio storico esistente e incentivare nuove forme di turismo sostenibile;

c) in caso di ristrutturazione vale la disciplina di cui al successivo articolo 40 per la tutela delle invarianti strutturali;

d) in caso di ristrutturazione edilizia è fatto obbligo raccordare i nuovi corpi di fabbrica con quelli presenti nel tessuto urbanistico, in modo da creare un insieme armonico dal punto di vista architettonico;

e) le autorimesse interrato sono ammesse a condizione che non si alterino i caratteri specifici del paesaggio e dell'ambiente storico, né che si alterino le invarianti tipologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39;

f) la demolizione e ricostruzione di volumi secondari è ammessa alle condizioni e nei casi di cui ai precedenti artt. 25 e 25bis."

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile 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 non risulta agibile.

Nell'atto di provenienza, ai sensi del T.U. in materia edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche), e della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, la parte alienante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara che il fabbricato di cui il bene in oggetto è porzione, è stato costruito in forza di licenza edilizia n. 1547/1974 rilasciata dal Sindaco del Comune di Pistoia in data 8 novembre 1974. Per le varianti al progetto approvato è stata prodotta, in data 27 novembre 1986 con numero di protocollo 16503 (pratica n. 3494), domanda di sanatoria edilizia. La relativa concessione in sanatoria è stata rilasciata dal Comune di Pistoia in data 17/5/1990 con il numero 807 e notificata il 7/7/1990 in riferimento alla pratica 3494/21 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **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.

Non esiste completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione per la presenza di modeste differenze di misure rientrant in ogni caso nelle tolleranze ammissibili. Per quanto è stato possibile osservare da un esame non invasivo esterno risulta che siano necessari interventi di manutenzione straordinaria degli impianti e di certificazione degli stessi. L'immobile non è dotato di certificazione di abitabilità che è comunque ottenibile con le operazioni necessarie e opportune.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 350,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 760,89

L'Amministratore del Condominio ha comunicato in data 2/01/2025 che:

" il debito condominiale dell'esecutato relativo alle gestioni condominiali di competenza al 30.9.2023 (ultimo consuntivo approvato ad oggi) ammonta a 760,89 euro. Le quote del bilancio preventivo 1.10.2023 - 30.9.2024 (ultimo preventivo approvato ad oggi) ammontano ad ulteriori 322,00 euro. Le cifre sono al netto di eventuali versamenti da verificare in sede di rendiconto consuntivo al 30.9.2024 che verrà redatto entro poche settimane."

Non ci sono spese straordinarie deliberate. L'importo medio annuo delle spese condominiali ammonta ad € 350.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili e accessibilità, caratteristiche e peculiarità delle zone 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, 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 quadrato 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 all'immobile oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Chiesa delle Piastre n. 1/F

Il bene è costituito da un appartamento mansardato di modesta altezza interna, posto al piano terzo e ultimo di edificio plurifamiliare, con accesso sulla sinistra del pianerottolo di arrivo a detto piano, costituito da vano ingresso, piccola cucina, tinello, bagno e camera, privo di balconi. Il fabbricato, costituito da tre piani fuori terra oltre piano terreno, è ubicato nel piccolo centro del paese montano di Le Piastre, vicino alla Piazza della Chiesa. La zona è dotata di servizi e di alcuni esercizi commerciali, vi sono pochi parcheggi nella vicina piazzetta prospiciente la strada statale, altri parcheggi si trovano invece sia poco più distanti a Nord del centro dell'abitato e sia in corrispondenza dell'incrocio tra la SS 66 Pistoiese e la via Vecchia Piastre e Prunetta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 585, Sub. 12, Categoria A3Valore di stima del bene: € 34.593,08

Le operazioni eseguite per stimare l'unità possono essere riassunte sinteticamente come segue: rilevamento delle dimensioni metriche dei beni, individuazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, indagini tendenti ad esaminare le condizioni di mercato, ricerche presso gli Uffici competenti (Comune, Catasto, etc.) e di ogni altra informazione utile tramite colloqui con operatori del territorio. L'attribuzione del valore ai beni oggetto di stima scaturisce dalla applicazione del metodo sintetico comparativo. Il valore, in questo metodo di stima, deriva da ricerche di mercato e da indagini sulla situazione della domanda e dell'offerta in relazione alle caratteristiche proprie del bene raffrontate a quelli "comparabili", facendo riferimento al valore unitario al metro-quadro di superficie lorda. Detto valore è stato desunto utilizzando: contratti di compravendita stipulati nel periodo relativi a immobili in zone comparabili, informazioni sulla pubblicità immobiliare locale, dati e nozioni fornite

da operatori del settore e i valori pubblicati dalle banche dati di Borsino Immobiliare e OMI (Agenzia delle Entrate) afferenti alla zona. La situazione del mercato immobiliare nel Pistoiese si incastona in uno scenario regionale che vede una complessiva ripresa, col +35,5% di compravendite registrate nel 2021 e trend confermato nel primo semestre del 2022. Se nel centro storico di Pistoia il prezzo al metro quadro arriva a un massimo di 2.000 euro, le cifre diminuiscono sensibilmente spostandosi nelle aree limitrofe (dai 1.100 ai 1.700 euro al metro quadro) e in periferia (da 1.000 fino a 1.600 euro al metro quadro). Le quotazioni si abbassano ulteriormente nella Montagna Pistoiese. C'è da considerare tuttavia che la frazione di Le Piastre è ben collegata all'area metropolitana, meglio e più agevolmente di altre località della montagna, negli ultimi tempi ha avuto un incremento di interesse turistico e quindi è destinata a risentire del lento ma progressivo incremento dei prezzi nella pianura. Sono state quindi considerate le specifiche caratteristiche dell'immobile: caratteristiche posizionali estrinseche (ambientali e infrastrutturali), caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche tecnologiche (qualità edilizia), caratteristiche produttive (capacità di produrre reddito). Queste quattro principali caratteristiche hanno notevole significato economico ed impatto sul valore di mercato del bene. Le caratteristiche posizionali estrinseche corrispondono al valore del terreno: qualificazione infrastrutturale, prossimità al centro urbano, accessibilità ai servizi pubblici, accessibilità al trasporto pubblico, presenza di servizi commerciali di base, qualificazione ambientale, salubrità della zona, contesto sociale, assenza di rumori, bassa densità edilizia. Le caratteristiche posizionali intrinseche riflettono la qualità compositiva della costruzione: panoramicità o visibilità, orientamento, soleggiamento, luminosità, ventilazione, salubrità dei vani. Le caratteristiche tecnologiche corrispondono al costo della costruzione: riflettono il valore della produzione edilizia, il livello delle finiture, la presenza di ascensore, le dotazioni dei servizi, la qualità degli infissi interni ed esterni. Le caratteristiche produttive riguardano le eventuali esenzioni fiscali, la detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione, i limiti e i vincoli conseguenti alla locazione, il tipo di impianti di riscaldamento e i consumi energetici. Tra le caratteristiche posizionali estrinseche in via della Chiesa delle Piastre sono favorevoli la qualità ambientale, la salubrità della zona, l'assenza di rumori, la bassa densità abitativa e il contesto sociale. I Piani Comunali prevedono per la zona un consolidamento visto che la stessa è già da lungo tempo edificata e urbanizzata. Per quanto attiene le caratteristiche posizionali intrinseche l'appartamento possiede scarsa ventilazione, soleggiamento e luminosità. L'illuminazione interna è in parte fornita da lucernari che danno una luce zenitale che può essere una caratteristica apprezzata o meno a seconda del punto di vista soggettivo. In relazione alle caratteristiche tecnologiche l'immobile possiede livello molto basso delle finiture e della dotazione impiantistica. Possiede inoltre caratteristiche inferiori alla media di zona per quanto riguarda la possibilità di produrre reddito, non vi è un posto auto coperto o scoperto una cantina o un giardino esclusivo, il piano è privo di ascensore. L'assegnazione del punteggio alle quattro caratteristiche del bene da valutare, riassunto nel valore di k, permette di ricavare il valore del parametro unitario di superficie (metro quadrato), che può essere maggiore o minore del valore di riferimento, ricavato dalle ricerche di mercato, in questo caso il valore di k risulta inferiore all'unità. Tramite il prodotto tra K e il valore medio ordinario, quest'ultimo ricavato come riportato precedentemente, si ottiene il valore a metro quadrato dell'immobile nella ordinarietà. Applicando le aggiunte e detrazioni opportune è stato ricavato infine il valore complessivo del bene. Nella effettuazione della stima è stato considerato che la vetustà dell'immobile corrisponde alla media di zona e che inoltre il fabbricato non è stato, da lunghi anni, sottoposto ad interventi di manutenzione straordinaria e a migliorie. Sono state quindi apportate le detrazioni per progettazioni, certificazioni, lavori, regolarizzazione catastale ed edilizia del fabbricato, oneri tecnici e per l'assenza di garanzie per il tipo particolare di vendita. La detrazione per certificazioni e regolarizzazione catastale è di 800 €, quella per lavori è di 4.600 €, quella per vetustà è assente perché l'edificio rientra nella ordinarietà della zona, quella per il tipo particolare di vendita in asta con assenza di garanzie è di circa 2.000 €, non vi è detrazione per stato di occupazione essendo l'immobile occupato dall'esecutato. Le detrazioni sono indicate in dettaglio nell'allegato riepilogo di calcolo del valore. In definitiva il valore netto a metro quadrato commerciale, con il metodo sintetico-comparativo, è desunto in allegato ed è risultato poco inferiore a €/mq 900. Nelle schede allegate sono contenute le elaborazioni che conducono alla stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pistoia (PT) - via Chiesa delle Piastre n. 1/F	36,29 mq	953,24 €/mq	€ 34.593,08	100,00%	€ 34.593,08
				Valore di stima:	€ 34.593,08

Valore di stima: € 34.593,08

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	760,89	€

**Valore finale di stima: € 32.000,00**

Per la stima del bene è stato utilizzato il metodo dei valori tipici che consente di operare anche in assenza di un campione formato rigorosamente da beni omogenei. In questo caso il valore di riferimento è costituito dalla compravendita che ha fatto registrare il prezzo medio, ricavato mediando i dati contenuti nei contratti di acquisto di immobili simili ed in zone analoghe, dalle pubblicazioni ufficiali (Omi e Borsino Immobiliare), da indagini sul territorio e colloqui con operatori del settore. Le caratteristiche del bene immobile prese in considerazione sono le seguenti:

- A) caratteristiche posizionali estrinseche (ambientali e infrastrutturali)
- B) caratteristiche posizionali intrinseche
- C) caratteristiche tecnologiche (qualità edilizia)
- D) caratteristiche produttive (capacità di produrre reddito)

Con riferimento al prezzo medio, è possibile quantificare l'incidenza di ciascuna categoria delle citate caratteristiche, esprimendo il contributo alla sua formazione, ossia l'incidenza minima e l'incidenza massima. Il risultato fornisce il valore del parametro K da moltiplicare per il prezzo medio della zona all'attualità, tramite il quale si ricava il valore unitario a mq dell'immobile oggetto della stima. Applicando pertanto le aggiunte e le detrazioni opportune per potenzialità dell'edificio, vetustà, oneri per certificazioni impianti, lavori, assenza di garanzie, stato di occupazione, è stato ricavato il valore complessivo.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile è già stato oggetto di esecuzione nella procedura presso il Tribunale di Pistoia n. 238/2013.

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 04/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Ciatti Giorgio

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Provenienza (Aggiornamento al 11/12/2003)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione 807 del 17/05/1990 (Aggiornamento al 10/12/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 26/11/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Fotografie esterni (Aggiornamento al 23/12/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Fotografie interni (Aggiornamento al 23/12/2024)
- ✓ N° 1 Google maps - Estratto google maps (Aggiornamento al 02/01/2025)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 02/01/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 26/11/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Planimetria dell'unità immobiliare (Aggiornamento al 26/11/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure storiche catastali (Aggiornamento al 26/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Pubblicità Immobiliare (Aggiornamento al 02/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Risposta della Agenzia delle Entrate (Aggiornamento al 02/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificati rilasciati dalla Anagrafe del Comune di Pistoia (Aggiornamento al 02/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Avviso di Sopralluogo (Aggiornamento al 02/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di Comparabile (Aggiornamento al 02/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia (Aggiornamento al 02/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Valori di riferimento OMI e Borsino Immobiliare (Aggiornamento al 03/01/2025)

- ✓ N° 1 Altri allegati - Calcolo del valore (Aggiornamento al 05/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Risposta Amministratore del Condominio (Aggiornamento al 06/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Formalità immobili ed esecutato (Aggiornamento al 02/01/2025)



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Chiesa delle Piastre n. 1/F

Il bene è costituito da un appartamento mansardato di modesta altezza interna, posto al piano terzo e ultimo di edificio plurifamiliare, con accesso sulla sinistra del pianerottolo di arrivo a detto piano, costituito da vano ingresso, piccola cucina, tinello, bagno e camera, privo di balconi. Il fabbricato, costituito da tre piani fuori terra oltre piano terreno, è ubicato nel piccolo centro del paese montano di Le Piastre, vicino alla Piazza della Chiesa. La zona è dotata di servizi e di alcuni esercizi commerciali, vi sono pochi parcheggi nella vicina piazzetta prospiciente la strada statale, altri parcheggi si trovano invece sia poco più distanti a Nord del centro dell'abitato e sia in corrispondenza dell'incrocio tra la SS 66 Pistoiese e la via Vecchia Piastre e Prunetta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 585, Sub. 12, Categoria A3 Destinazione urbanistica: Tessuti e Servizi Il Regolamento Urbanistico (RU) classifica l'area dove si trova il fabbricato come Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - TS4 - Borghi di collina e di montagna trattato nell'articolo 34 del RU. "Art. 34 Tessuti TS4: borghi di collina e montagna. Altre disposizioni 1. Nei tessuti TS4 (borghi di collina e di montagna), sono ammesse le trasformazioni consentite nei tessuti TS1/2/3; inoltre, sempre compatibilmente con le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39 valgono le seguenti prescrizioni: a) sono ammesse medie strutture di vendita di primo livello (400 mq di Sv) previa la redazione di uno schema di inquadramento urbanistico. In ogni caso, ferme restando le limitazioni definite in merito alle possibili trasformazioni del patrimonio edilizio storico, sarà possibile ottenere le SV ammissibili tramite l'apertura di nuovi varchi nelle strutture murarie portanti; b) sono ammessi modelli innovativi di accoglienza turistica del tipo "villaggio albergo" (di cui all'Art. 26 della LR n. 42/2000) in aggiunta alle consuete tipologie del turistico ricettivo, tali da valorizzare il patrimonio edilizio storico esistente e incentivare nuove forme di turismo sostenibile; c) in caso di ristrutturazione vale la disciplina di cui al successivo articolo 40 per la tutela delle invarianti strutturali; d) in caso di ristrutturazione edilizia è fatto obbligo raccordare i nuovi corpi di fabbrica con quelli presenti nel tessuto urbanistico, in modo da creare un insieme armonico dal punto di vista architettonico; e) le autorimesse interrate sono ammesse a condizione che non si alterino i caratteri specifici del paesaggio e dell'ambiente storico, né che si alterino le invarianti tipologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39; f) la demolizione e ricostruzione di volumi secondari è ammessa alle condizioni e nei casi di cui ai precedenti artt. 25 e 25bis."

**Prezzo base d'asta: € 32.000,00**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pistoia (PT) - via Chiesa delle Piastre n. 1/F		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 585, Sub. 12, Categoria A3	<b>Superficie</b>	36,29 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare ha dimensioni interne modeste e si trova in mediocre stato di conservazione. Le altezze degradanti e limitate ne limitano l'agibilità, inoltre da diverso tempo non sono state eseguite opere di manutenzione interna. Pertanto sia le murature che gli impianti esistenti mostrano un degrado dovuto all'invecchiamento. Il soffitto inclinato della mansarda ed alcune pareti interne presentano, in alcuni punti, estese formazioni di muffe e infiltrazioni di acque. Il problema pare legato sia alle infiltrazioni di acque della copertura dall'esterno sia alle condensazioni di vapore interno per la scarsa illuminazione, gli insufficienti areazione e isolamento termico che caratterizzano i locali di abitazione. La zona del soffitto in corrispondenza del colmo non è ispezionabile per la presenza di un rivestimento in legno perlinato. Esternamente la gronda della copertura mostra evidenti infiltrazioni di acque, anche la parete esterna a nord, più esposta alla pioggia e all'umidità, evidenzia macchie verdi e annerimenti dovuti alla formazione di alghe e muffe. La struttura muraria dell'intero fabbricato non mostra segni di cedimenti o fessurazioni mettendo in evidenza che l'immobile è ben fondato ed il terreno, dopo tanti anni, è ormai ben assestato.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene è costituito da un appartamento mansardato di modesta altezza interna, posto al piano terzo e ultimo di edificio plurifamiliare, con accesso sulla sinistra del pianerottolo di arrivo a detto piano, costituito da vano ingresso, piccola cucina, tinello, bagno e camera, privo di balconi. Il fabbricato, costituito da tre piani fuori terra oltre piano terreno, è ubicato nel piccolo centro del paese montano di Le Piastre, vicino alla Piazza della Chiesa. La zona è dotata di servizi e di alcuni esercizi commerciali, vi sono pochi parcheggi nella vicina piazzetta prospiciente la strada statale, altri parcheggi si trovano invece sia poco più distanti a Nord del centro dell'abitato e sia in corrispondenza dell'incrocio tra la SS 66 Pistoiese e la via Vecchia Piastre e Prunetta.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'unità immobiliare abitativa è attualmente occupata da **** Omissis ****. L'Agenzia delle Entrate in data 28/11/2024 ha comunicato che: sulla base di una visura dei dati presenti in Anagrafe tributaria, a carico di **** Omissis **** non risultano registrati e attualmente in essere contratti di locazione, comodato o altro contratto dal quale si ricavi l'eventuale occupazione ad oggi di terzi relativamente ai beni immobili descritti (v. allegato).		

**Iscrizioni**

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pistoia il 15/11/2023

Reg. gen. 10831 - Reg. part. 1455

Quota: 1/1

Importo: € [REDACTED]

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € [REDACTED]

Percentuale interessi: 2,155 %

Rogante: SPERANZINI CARLO

Data: 11/12/2003

N° repertorio: 4881

Note: LA FORMALITA' PRESENTE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI PISTOIA CONTIENE LA RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO IN DATA 30-12-2003 AI NN. 13903 DI REGISTRO GENERALE E 2886 DI REGISTRO PARTICOLARE. IN MERITO ALL'ATTUALE DETENTORE DEL CREDITO SI PRECISA CHE: ATTUALE TITOLARE DEL CREDITO [REDACTED], CESSIONARIA, IN VIRTU' DI ATTO DI CESSIONE STIPULATO IL 29/03/2021 E PUBBLICATO NELLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA, PARTE II N. 44 DEL GIORNO 13/04/2021, DI [REDACTED], CESSIONARIA DI [REDACTED] IN VIRTU' DEI CONTRATTI DI CESSIONE DI CREDITI PECUNIARI AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTICOLI 1, 4 E 7.1 DELLA LEGGE SULLA CARTOLARIZZAZIONE, IL TUTTO COME DA AVVISO DI CESSIONE DI CREDITI PROSOLUTO PUBBLICATO NELLA G.U. DELLA REPUBBLICA ITALIANA, PARTE SECONDA, FOGLIO DELLE INSERZIONI N. 121 DEL 15/10/2019. TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO L'UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 30-12-2003 AI NN. 13903/2886, CUI SI FA PIENO RIFERIMENTO.

**Trascrizioni**

- **Atto Esecutivo o cautelare. Verbale di pignoramento immobili.**

Trascritto a Pistoia il 19/07/2013

Reg. gen. 5224 - Reg. part. 3643

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Atto Esecutivo o cautelare. Verbale di pignoramento immobili.**

Trascritto a Pistoia il 10/09/2024

Reg. gen. 8272 - Reg. part. 5762

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di € [REDACTED] oltre ad interessi e spese.