
TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lenzi Gianluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 314/2015 del R.G.E.

promossa da



contro

Codice fiscale: _____

Nato a _____

PERIZIA INTEGRATIVA del SOLO LOTTO N.3

AD INTEGRAZIONE DELLA PRECEDENTE PER I LOTTI N.1 e N.2 GIA' INVIATA IL 30/09/2020



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini 54, piano Terra	4
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra	4
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra	4
I SUDETTI BENI N.1-2 SONO RICONDUCIBILI AL LOTTO N.1.	
IL SUDETTO BENE N.3 E' RICONDUCIBILE AL LOTTO N.2.	
I LOTTI N.1 E N.2 SOPRA INDICATI SONO GIA' STATI OGGETTO DELLA PERIZIA ORIGINARIA DEPOSITATA IL 30.09.2020.	
LA PRESENTE PERIZIA INTEGRA IL BENE N.4 RICONDUCIBILE ALLA COSTITUZIONE DEL LOTTO N.3 NON PRESENTE NELLA PRECEDENTE PERIZIA ORIGINARIA.	
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini 54, piano Terra	4
Lotto 3	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	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.....	9
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	12
Lotto 3	14
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta.....	16

Lotto 3	
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 314/2015 del R.G.E.....	17
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 105.000,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini 54, piano Terra	18



INCARICO

In data 03/02/2020, il sottoscritto Geom. Lenzi Gianluigi, con studio in Via C. e Montanara, 67 - 51100 - Pistoia (PT), email gianlenzi@hotmail.it, PEC gianluigi.lenzi@geopec.it, Tel. 0573 975586, Fax 0573 975586, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/02/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini 54, piano Terra
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini 54, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA SABATINI 54, PIANO TERRA

Appartamento uso civile abitazione al piano primo di un fabbricato bifamiliare posto su due piani da terra a tetto, libero su tre lati con corte comune prospiciente ai prospetti Est e Sud (lato ingresso), il tutto accessibile dalla via pubblica tramite stradello privato laterale alla Via Sabatini.

L'unità in oggetto è composta da ampio vano uso ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e doppio servizio igienico, con accesso principale tramite corte comune sul lato Sud dove è posta scala esterna per accesso al piano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto è ubicato in prossimità della località "Margine Coperta", posta in zona di pianura lungo la Via Provinciale Lucchese, più precisamente promiscuo alla limitrofa città di Montecatini Terme (PT), il tutto come indicato nella cartografia allegata alla presente (v.All.n.6).

I servizi ivi presenti si possono definire sufficienti per quelli di primaria importanza (strade, reti elettrica, idrica, telefonica, di metanizzazione, fognaria e di illuminazione pubblica, trasporti pubblici e parcheggi pubblici), che relativamente a scuole, attività commerciali, ricreative, ecc.

La località ha facile accesso dalle vie di grande comunicazione.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini 54, piano Terra

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:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Nato a il

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

..... (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Quanto sopra come da titoli di provenienza allegato (v.All.n.7.1 e n.7.2), i quali rappresentano l'unità immobiliare di cui al bene n.1, ovvero LOTTO n.1 della presente perizia, sottostante all'unità immobiliare di cui al bene n.4 in oggetto, quest'ultimo infatti edificato in sopraelevazione della suddetta preesistente.

CONFINI

residua proprietà del debitore, proprietà ed altri, proprietà, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,00 mq	97,00 mq	1,00	97,00 mq	2,90 m	primo
Terrazza	115,00 mq	115,00 mq	0,25	28,75 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				125,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 10/07/2017	vedi elenco atti citati nella provenienza ventennale	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 724 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 271,14 Piano T
Dal 10/07/2017 al 23/09/2020	vedi elenco atti citati nella provenienza ventennale	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 724, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale 118 mq Rendita € 271,14 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
	15	724	3		A3	4	5	118 mq	271,14 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

E' stata verificata con esito POSITIVO la corrispondenza:

- tra l'intestazione agli atti del Catasto Fabbricati e l'attuale titolo di proprietà;
- tra i dati censuari agli atti del Catasto Fabbricati e quanto presente nell'atto di pignoramento in riferimento alla procedura esecutiva in oggetto.

Si fa tuttavia presente che la porzione della terrazza a Ovest dell'appartamento ricade sulla particella catastale limitrofa identificata nella mappa del Catasto terreni con il mappale 1013, pur tuttavia non trovando rappresentanza agli atti del Catasto Fabbricati. Pertanto si desume che sia verificata con esito NEGATIVO la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ispezionati e lo stato rappresentativo della planimetria attualmente agli atti del Catasto Fabbricati.

Quanto sopra come dalla documentazione catastale allegata (v.All.n.8.1-8.2-8.3).

Il costo totale per le spese e gli onorari professionali relativi al conseguimento della variazione al Catasto Fabbricati per aggiornamento dei medesimi atti (redazione di elaborato planimetrico e di nuova planimetria catastale), si presume complessivamente pari a € 1.000,00(Euro Mille/00), che andrà a detrarsi al valore di mercato del bene in oggetto determinato come alla scheda allegata (v.All.n.10), al fine di determinare il valore finale di stima (o di vendita forzata) come alla scheda allegata (v.All.n.11).

PRECISAZIONI

Il bene immobile in oggetto è stato pignorato con atto del Tribunale di Pistoia del 23/10/2015 rep.n.5350/2015 (Ufficiale Giudiziario), trascritto a Pescia il 03/12/2015 n.3110 r.p., con riferimento all'intero diritto di proprietà sul bene di che trattasi.



STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo il bene immobile in oggetto è apparso in stato di conservazione normale. Quanto sopra come da rilievo fotografico allegato (v.All.n.12).



PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in contesto condominiale con altra unità soprastante, avente quindi con essa parti a comune come per legge, il tutto oltre la corte che tuttavia non ha una propria identificazione catastale.

Non è emersa la presenza di elaborato planimetrico agli atti del Catasto Fabbricati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dai documenti in possesso del sottoscritto perito e dalle risultanze rilevate in loco non sono emerse servitù o vincoli tali da limitare o pregiudicare il valore del bene in oggetto, salvo vincoli attualmente non emersi o non apparenti derivanti dalla natura condominiale del fabbricato (es. tubazioni, ecc.).



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: da Sud (lato ingresso e camere) a Nord (lato soggiorno e cucina), oltre terrazza con affaccio sui lati Sud, Ovest e Nord;

Altezza interna utile: ml.3,00;

Str. verticali: cemento armato e muratura;

Solai: latero-cemento;

Copertura: a falde con manto in laterizio;

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: in parte in graniglia ed in parte in legno;

Rivestimento bagno: in ceramica;

Infissi esterni: portoncino in legno e finestre ad ante in legno con doppio vetro dotate in parte di persiane in legno;

Infissi interni: ad ante in legno;

Impianto elettrico: sottotraccia;

Impianto idrico: sottotraccia;

Impianto termico: autonomo alimentato a metano, munito di termosifoni;

Impianto aria condizionata presente.

Corte comune pavimentata.



STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene immobile in oggetto al momento del sopralluogo è apparso occupato dal nucleo familiare e del debitore, quest'ultimo compreso come da certificazione anagrafica allegata alla presente v.All.n.3). Si fa altresì presente che dalle verifiche svolte in data 05/08/2020 presso la banca dati dell'Anagrafe Tributaria, quindi risultante da relativa documentazione emessa in tale data dall'Agenzia delle Entrate di Pistoia ed allegata alla presente (v.All.n.4), non si rilevano atti di locazione, comodato o altro attestante l'occupazione del bene immobile in oggetto da parte di terzi. Dalla lettura della certificazione risultano omessi gli esiti della ricerca al nominativo dell'esecutato: tuttavia a seguito dell'ispezione in loco si ritiene di escludere l'occupazione di terzi non riconducibili al debitore ed ai propri familiari (effettivi occupanti), il tutto come confermato da quest'ultimi presenti al medesimo sopralluogo.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/07/1964 al 06/02/1980	_____ proprietà 1/2 _____ proprietà 1/2 Codice Fiscale/ P.IVA_____	vendita e compra			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Massari	11/07/1964	16804	6167
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	29/07/1964		1575
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Pescia	25/07/1964	145	192		
Dal 06/02/1980 al 02/07/1991	_____ proprietà 4/6 _____ proprietà 1/6 G_____ proprietà 1/6 Codice Fiscale/P.IVA: _____	dichiarazione di successione di _____			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/02/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	24/12/1980	4128	2952
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Pescia	05/08/1980	97	31		
Dal 02/07/1991 al 13/09/1999	_____ per usufrutto 1/1 _____ per la nuda proprietà 1/1 Codice Fiscale/ P.IVA: _____	vendita e permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Raffaele Lenzi	02/07/1991	13105	5396
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	12/07/1991	2723	1817
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	22/07/1991	771	
Dal 13/09/1999	_____ per la proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: _____	riunione di usufrutto di _____			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/09/1999	prot.n.PT0072822 in atti dal 06/07/2007	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
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 risulta attualmente invariata.

La denuncia di successione di _____ è stata oggetto di accettazione di eredità da parte dell'esecutato con atto notarile Beretta Anguissola Alessandro del 15/04/2009 (rep.n.15960/2009) trascritta a Pescia il 31/01/2020 al n.317 R.P.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 11/08/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 29/04/2009
Reg. gen. 1956 - Reg. part. 408
Quota: 1/1
Importo: € 1.400.000,00
A favore di
- Contro
- Rogante: Beretta Anguissola Alessandro
Data: 15/04/2009
N° repertorio: 15960

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N° raccolta: 7021

Note: La presente formalità con annotazione a margine R.P.n.735 del 05/10/2011 per restrizione di beni non facenti parte del presente compendio immobiliare.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 04/04/2014

Reg. gen. 1462 - Reg. part. 178

Quota: 1/1

Importo: € 11.975,00

A favore di

Contro

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 12/06/2012

N° repertorio: 362/2012

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 19/03/2015

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 192

Quota: 1/1

Importo: € 140.000,00

A favore di

Contro

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 02/03/2015

N° repertorio: 279/2015

Note: La presente iscrizione interessa anche altri soggetti con riferimento a beni immobili non facenti parte del pignoramento in oggetto.



Trascrizioni

- **atto di vincolo unilaterale**

Trascritto a Pescia il 12/07/1991

Reg. gen. 2690 - Reg. part. 1797

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Il presente vincolo unilaterale relativo a interventi ai sensi art.5 NTA del PRG del Comune di Massa e Cozzile vigente all'epoca, riguardanti prescrizioni di natura edilizia riferita alla destinazione dell'unità abitativa in oggetto, il tutto come da scrittura autenticata dal Notaio Lenzi Raffaele il 02/07/1991 rep.n.13106.

- **atto giudiziario**

Trascritto a Pescia il 03/12/2015

Reg. gen. 4411 - Reg. part. 3110

Quota: 1/1

A favore di

Contro



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla tipologia di formalità da cancellare.

Gli accertamenti sono stati eseguiti in riferimento al soggetto esecutato nel ventennio anteriore al pignoramento. Quanto sopra come da documentazione allegata (v.All.n.5).

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come "zone edificate a prevalente destinazione residenziale - sottozona B2" di cui all'art.45 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

Si fa presente che il comune in oggetto ha adottato anche un Piano Operativo con DCC n.10 del 12/02/2020 secondo il quale il bene in oggetto è compreso in area classificata come "aree e tessuti a prevalente destinazione residenziale - sottozona B2" di cui all'art.60 delle POC-N.T.A. riferite alla variante al Piano Strutturale.

Vista la contemporaneità di entrambi gli strumenti di pianificazione urbanistica sopra indicati, vige allo stato attuale lo stato "di salvaguardia" con l'applicazione delle misure più restrittive.

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 risulta agibile.

A seguito di ricerca presso archivio U.T. del Comune di Massa e Cozzile è emerso che il fabbricato in oggetto è stato costruito in sopraelevazione all'unità abitativa al piano terra (bene n.1 di cui al LOTTO n.1 della presente perizia), con concessione per eseguire attività edilizia n.74 del 26/06/1991 27/03/1982 (pratica n.1/1991) e successiva variante n.45 del 28/04/1993.

Quanto sopra come dalla documentazione edilizia urbanistica allegata, consistente in estratto dell'ultimo titolo edilizio rilasciato con elaborati grafici fuori scala (v.All.n.9).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

E' stata verificata con esito POSITIVO la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ispezionati e lo stato legittimato dall'ultimo titolo edilizio rilasciato.

In riferimento all'Abitabilità si fa presente che il bene in oggetto è fornito del relativo titolo n.409 del 28/06/1999 (prot.n.7046/1999).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non sono emersi al sottoscritto perito oneri di natura condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, 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, il tutto direttamente dal mercato di compravendite recentemente avvenute per beni simili a quello in oggetto oppure in via indiretta con metodologia finanziaria o, in alternativa anche a quest'ultima, in base al costo di costruzione deprezzato.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di documentazioni ufficiali ed alla conseguente verifica dei luoghi, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato e, con l'applicazione di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, a determinarne il più probabile Valore finale di Stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente lotto n.3.

Per quanto riguarda i lotti n.1 e n.2 vedi perizia originaria del 30.09.2020.

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini 54, piano Terra
Appartamento uso civile abitazione al piano primo di un fabbricato bifamiliare posto su due piani da terra a tetto, libero su tre lati con corte comune prospiciente ai prospetti Est e Sud (lato ingresso), il tutto accessibile dalla via pubblica tramite stradello privato laterale alla Via Sabatini. L'unità in oggetto è composta da ampio vano uso ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e doppio servizio igienico, con accesso principale tramite corte comune sul lato Sud dove è posta scala esterna per accesso al piano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 724, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 130.000,00

Per la determinazione del valore dell'INTERO DIRITTO DI PROPRIETA' dell'immobile in oggetto considerato libero di gravami, si è fatto ricorso alla metodologia comparativa denominata "Market Comparison Approach", o M.C.A., consistente in procedimento di stima del valore di mercato basato sul confronto tra l'immobile oggetto di valutazione ed un insieme di immobili simili, costituendo quindi una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. La stima è stata eseguita con riferimento alla data del sopralluogo, alle superfici rilevate (principali ed accessorie), allo stato di manutenzione, agli impianti esistenti e all'andamento del mercato locale, il tutto con dati di confronto riguardanti n°2 beni immobili recentemente compravenduti, ubicati in prossimità del bene oggetto di valutazione ed appartenenti allo stesso segmento di mercato, più precisamente:

- bene A, compravendita avvenuta in data 12/06/2020 al prezzo di € 85.000,00, con atto (rep.n°.....);

- bene B, compravendita avvenuta in data 12/06/2020 al prezzo di € 100.000,00, con atto (rep.n°.....).

Quanto sopra come da scheda allegata alla presente (v.All.n.10), con allegati documenti relativi ai dati immobiliari sopra indicati (atto di compravendita ed annuncio di vendita).

Al fine di un eventuale uso alternativo a quello residenziale riscontrato, si fa presente che in virtù delle relative previsioni dei vigenti strumenti urbanistici indicate in perizia, si ritiene di scartare ogni ipotesi circa la maggiore appetibilità di mercato dovuta ad una diversa

destinazione del bene.

La consistenza del Bene è costituita dalla superficie commerciale la quale si basa sulla misura delle superfici dei vani principali e degli accessori, quest'ultimi computati in base alla funzione da loro assolta e alla qualità conferita all'immobile. Il tipo di misura per detta consistenza è determinato dalla S.I.L. (Superficie Interna Lorda) per la quale si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata internamente agli stessi e su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml.1.50 dal piano pavimento, ovvero definita con le modalità di cui al Capitolo 18, paragrafo 4, della V edizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Edizioni TecnoBorsa).

Si fa presente che nella metodologia comparativa utilizzata è stata eseguita una pari affidabilità tra i prezzi corretti dei comparabili assunti, quest'ultimi entrambi riferiti ad epoca in corso all'attuale crisi pandemica da Covid-19.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini 54, piano Terra	125,75 mq	0,00 €/mq	€ 130.000,00	100,00%	€ 130.000,00
				Valore di stima:	€ 130.000,00



Valore di stima: € 130.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	13000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	1000,00	€
Variazione mercato	8656,61	€
Quota ammortamento	2474,93	€

Valore finale di stima: € 105.000,00



Il VALORE FINALE DI STIMA sopra indicato, quale scopo della presente valutazione finalizzata alla vendita coattiva del bene, è stato calcolato tramite l'applicazione di ASSUNZIONI illustrate nella scheda allegata (v.All.n.11), ed illustrate nel suddetto prospetto, portate in detrazione al VALORE DI MERCATO come calcolato nella relativa scheda (v.All.n.10).

Dette ASSUNZIONI si riferiscono alle differenti caratteristiche tra il libero mercato e il mercato in

condizioni di vendita forzata (vendite giudiziarie), ovvero si riconducono in parte a quanto espressamente indicato dall'art.568 c.p.c. ed in parte sono applicate dal sottoscritto perito in riferimento alle ulteriori differenze dovute alla VARIAZIONE DEI PREZZI DI MERCATO TRA LA DATA DI STIMA E LA DATA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO (con indicazione della previsione dell'andamento del ciclo immobiliare nell'intervallo di tempo considerato, che nel caso in esame si considera con recessione annua del 3%, ovvero inferiore a quanto attualmente e prevedendone quindi una ripresa), alla QUOTA AMMORTAMENTO TRA LA DATA DI STIMA E LA DATA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO (con indicazione dell'ammortamento annuo del solo fabbricato riferito all'intervallo di tempo considerato), ai MANCATI REDDITI TRA LA DATA DI AGGIUDICAZIONE E LA DATA DI DISPONIBILITA' DEL BENE ed alle SPESE PER PULIZIA E TRASLOCO DEI LOCALI (SE ABBANDONATI) quest'ultimi due aspetti non considerati nel caso in esame.



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La presente valutazione è redatta in base ai seguenti riferimenti temporali:

- data sopralluogo 23/09/2020, con relativi riscontri metrici e fotografici (v.All.n.12);
- data di stima 29/09/2020, coincidente alla data del sopralluogo, a cui fanno riferimento i calcoli di stima riportate nelle schede di valutazione allegate (v.All.n.10);
- data redazione del presente elaborato peritale 30/09/2020.

Il sottoscritto perito tramite acquisizione di certificazione anagrafica rilasciata dal Comune di Massa e Cozzile (PT) ed allegata alla presente (v.All.n.3) ha accertato che il soggetto esecutato è tuttora residente all'indirizzo già indicato agli atti.

VISTO CHE DETTO IMMOBILE OGGETTO DI RESIDENZA RISULTA FACENTE PARTE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO, IDENTIFICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 724 SUB.3, IN VIRTÙ DELLE DISPOSIZIONI AI SENSI DELL'ART.54-TER DEL D.L.18/2020 (CONVERTITO CON L.27/2020) CIRCA LA SOSPENSIONE FINO AL 30/10/2020 DEGLI ADEMPIMENTI RIGUARDANTI PROCEDURE ESECUTIVE CHE HANNO AD OGGETTO L'ABITAZIONE PRINCIPALE DEL DEBITORE, IL SOTTOSCRITTO PERITO, IN BASE ALLE DISPOSIZIONI DEI G.E.E. DEL TRIBUNALE DI PISTOIA EMANATE IN DATA 08/05/2020, AVEVA RITENUTO DI SOSPENDERE OGNI ACCERTAMENTO IN MERITO OMETTENDO DI INSERIRE NELLA PERIZIA ORIGINARIA OGNI RIFERIMENTO A DETTO BENE IMMOBILE.

TUTTAVIA DATA LA NECESSITA' DI PROCEDERE ALLA PERIZIA ANCHE DI DETTO BENE. LA PRESENTE PERIZIA INTEGRATIVA IN ADEMPIMENTO DI TALE DISPOSIZIONE.

Si fa presente che sono state inoltre acquisite anche certificazioni di stato civile rilasciate dal Comune di Massa e Cozzile (PT) allegata alla presente (v.All.n.2), dalla quale risulta che il soggetto esecutato aveva contratto matrimonio in data 30/10/1993 con scelta del regime di separazione dei beni in entrambi i casi. Si fa altresì presente che l'esecutato aveva in precedenza già contratto matrimonio ma che già al momento dell'acquisizione di parte della proprietà dei beni di cui al Lotto n.1, con atto vendita e permuta del 02/07/1991, risultava in stato civile divorziato.

Le operazioni peritali sono state svolte tramite preavviso allegato alla presente (v.All.n.1), inviato alla parte debitrice ed al creditore procedente.

La presente perizia è stata inoltrata sia ai creditori (procedenti ed intervenuti) che al debitore.



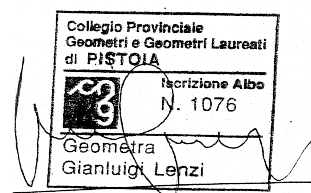
Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pistoia, li 07/10/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lenzi Gianluigi

- ✓ **ELENCO ALLEGATI:**
- ✓ N° 1 Altri allegati - avviso operazioni
 - ✓ N° 2 Altri allegati - certificazione stato civile dell'esecutato
 - ✓ N° 3 Altri allegati - certificazione anagrafica dell'esecutato
 - ✓ N° 4 Altri allegati - doc occupazione e/o possesso
 - ✓ N° 5 Altri allegati - doc ipotecaria
 - ✓ N° 6 Altri allegati - cartografia generale LOTTO n.3
 - ✓ N° 7 Altri allegati - titoli provenienza LOTTO n.3
 - ✓ N° 8 Altri allegati - doc catastale LOTTO n.3
 - ✓ N° 9 Altri allegati - doc edilizio-urbanistica LOTTO n.3
 - ✓ N° 10 Altri allegati - scheda valore di MERCATO lotto n.3
 - ✓ N° 11 Altri allegati - scheda valore di VENDITA FORZATA lotto n.3
 - ✓ N° 12 Foto - LOTTO n.3



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini 54, piano Terra
Appartamento uso civile abitazione al piano primo di un fabbricato bifamiliare posto su due piani da terra a tetto, libero su tre lati con corte comune prospiciente ai prospetti Est e Sud (lato ingresso), il tutto accessibile dalla via pubblica tramite stradello privato laterale alla Via Sabatini. L'unità in oggetto è composta da ampio vano uso ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e doppio servizio igienico, con accesso principale tramite corte comune sul lato Sud dove è posta scala esterna per accesso al piano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 724, Sub. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come "zone edificate a prevalente destinazione residenziale - sottozona B2" di cui all'art.45 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico. Si fa presente che il comune in oggetto ha adottato anche un Piano Operativo con DCC n.10 del 12/02/2020 secondo il quale il bene in oggetto è compreso in area classificata come "aree e tessuti a prevalente destinazione residenziale - sottozona B2" di cui all'art.60 delle POC-N.T.A. riferite alla variante al Piano Strutturale. Vista la contemporaneità di entrambi gli strumenti di pianificazione urbanistica sopra indicati, vige allo stato attuale lo stato "di salvaguardia" con l'applicazione delle misure più restrittive.

Prezzo base d'asta: € 105.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 314/2015 DEL R.G.E.**

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 105.000,00

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini 54, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 724, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	125,75 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il bene immobile in oggetto è apparso in stato di conservazione normale. Quanto sopra come da rilievo fotografico allegato (v.All.n.12).		
Descrizione:	Appartamento uso civile abitazione al piano primo di un fabbricato bifamiliare posto su due piani da terra a tetto, libero su tre lati con corte comune prospiciente ai prospetti Est e Sud (lato ingresso), il tutto accessibile dalla via pubblica tramite stradello privato laterale alla Via Sabatini. L'unità in oggetto è composta da ampio vano uso ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e doppio servizio igienico, con accesso principale tramite corte comune sul lato Sud dove è posta scala esterna per accesso al piano.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene immobile in oggetto al momento del sopralluogo è apparso occupato dal nucleo familiare e del debitore, quest'ultimo compreso come da certificazione anagrafica allegata alla presente v.All.n.3). Si fa altresì presente che dalle verifiche svolte in data 05/08/2020 presso la banca dati dell'Anagrafe Tributaria, quindi risultante da relativa documentazione emessa in tale data dall'Agenzia delle Entrate di Pistoia ed allegata alla presente (v.All.n.4), non si rilevano atti di locazione, comodato o altro attestante l'occupazione del bene immobile in oggetto da parte di terzi. Dalla lettura della certificazione risultano omessi gli esiti della ricerca al nominativo dell'esecutato: tuttavia a seguito dell'ispezione in loco si ritiene di escludere l'occupazione di terzi non riconducibili al debitore ed ai propri familiari (effettivi occupanti), il tutto come confermato da quest'ultimi presenti al medesimo sopralluogo.		

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA SABATINI 54, PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 29/04/2009
Reg. gen. 1956 - Reg. part. 408
Quota: 1/1
Importo: € 1.400.000,00
A favore di
Contro
Rogante: Beretta Anguissola Alessandro
Data: 15/04/2009
N° repertorio: 15960
N° raccolta: 7021
Note: La presente formalità con annotazione a margine R.P.n.735 del 05/10/2011 per restrizione di beni non facenti parte del presente compendio immobiliare.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 04/04/2014
Reg. gen. 1462 - Reg. part. 178
Quota: 1/1
Importo: € 11.975,00
A favore di
Contro
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 12/06/2012
N° repertorio: 362/2012
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 19/03/2015
Reg. gen. 1006 - Reg. part. 192
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
A favore di
Contro
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 02/03/2015
N° repertorio: 279/2015
Note: La presente iscrizione interessa anche altri soggetti con riferimento a beni immobili non facenti parte del pignoramento in oggetto.
- **atto giudiziario**
Trascritto a Pescia il 03/12/2015
Reg. gen. 4411 - Reg. part. 3110
Quota: 1/1
A favore di
Contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it