

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Spagnolo Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 81/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *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	5
Patti.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 81/2024 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 20.164,35	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



In data 18/06/2024, il sottoscritto Ing. Spagnolo Andrea, con studio in Via Marco Polo, 30/E - 56031 - Bientina (PI), email andrea@spstudio.org, PEC andrea.spagnolo1@geopec.it, Tel. 0587 477796, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via dei Marchi n. 2, piano 3-4 (Coord. Geografiche: 43.9012,10.6915)

appartamento di civile abitazione di tipo economico in pessimo stato manutentivo, e precisamente detta porzione è costituita da ingresso, cucina, w. c. e quattro vani, corredato da sottotetto al piano quarto e dal pianerottolo di arrivo del vano scale adibito ad ingresso, il tutto in proprietà esclusiva.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via dei Marchi n. 2, piano 3-4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Via dei Marchi, Piazza della Maddalena, parti condominiali, salvo se altri

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,00 mq	88,00 mq	1	88,00 mq	2,88 m	3
Soffitta	14,00 mq	17,00 mq	0,2	3,40 mq	2,48 m	4
Totale superficie convenzionale:				91,40 mq		
Incidenza condominiale:				2,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,23 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

si precisa che l'altezza è media

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 10/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 88, Part. 66, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 371,85 Piano 3-4
Dal 10/04/2003 al 09/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 88, Part. 66, Sub. 4 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 371,85 Piano 3-4

Dal 09/09/2004 al 05/09/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 88, Part. 66, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 96 mq Rendita € 371,85 Piano 3-4
Dal 05/09/2019 al 30/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 88, Part. 66, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 96 mq Rendita € 371,85 Piano 3-4

i titolari attuali sono 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
	88	66	4		A3	4	6	96 mq	371,85 €	3-4	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non risulta corrispondente allo stato dei luoghi e quindi va aggiornata risulta essere tamponata la finestra posta nella camera a Sud-Est e risulta essere aperta una finestra posta ad Est nel Soggiorno.

PRECISAZIONI

L'IMMOBILE RISULTA LIBERO

PATTI

L'IMMOBILE RISULTA LIBERO

STATO CONSERVATIVO

L'immobile allo stato attuale si presenta in pessime condizione manutentive.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta in condominio e nella presente vendita la corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni (scale ecc...).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni in oggetto vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni diritto, ragione ed azione, accessione, dipendenza, pertinenza, comunione, servitù attiva e passiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in pessime condizioni di manutenzione.

Gli impianti sono vetusti ed in pessimo stato manutentivo.

L'immobile è stato così costruito.

Fondazioni: in muratura

Esposizione: Est-Sud

Altezza interna utile: piano terzo ml. (media) 2.88 circa, piano quarto ml. 2.48 (media) circa.

Str. verticali: in muratura.

Solai: in legno in pessimo stato manutentivo

Manto di copertura: tegole in cotto in pessimo stato manutentivo

Pareti esterne ed interne: in intonaco finito

Pavimentazione interna: cotto

Infissi esterni ed interni: gli infissi in legno, con portoncino d'ingresso e le porte interne sono in legno, tutti gli infissi in evidente e pessimo stato manutentivo.

Scale: in muratura.

Impianto elettrico, idrico, altri impianti: sottotraccia a 220 V.

Risulta essere presente l'impianto di riscaldamento con caldaia da sostituire in quanto vetusta

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/04/2003 al 09/09/2004	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		u.r. pistoia	01/10/2003	77	174
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		agenzia entrate di pistoia	21/05/2004	3015	1755
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 09/09/2004 al 12/07/2024	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		lenzi raffaele	09/09/2004	42232	22042
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ur. pistoia	21/05/2004	3015	1755
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 12/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a pescaia il 24/09/2004
Reg. gen. 5739 - Reg. part. 3542
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.000,00

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a pesca il 19/07/2012

Reg. gen. 3157 - Reg. part. 479

Quota: 1/1

Importo: € 103.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 82.327,38

Spese: € 6.065,95

Interessi: € 14.606,67

- **riscossione** derivante da ruolo esecutivo

Iscritto a pesca il 17/02/2016

Reg. gen. 564 - Reg. part. 107

Quota: 1/1

Importo: € 92.954,34

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **riscossione** derivante da ruolo

Iscritto a pesca il 06/04/2016

Reg. gen. 1321 - Reg. part. 256

Quota: 1/1

Importo: € 139.325,50

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **rinnovazione di ipoteca** derivante da mutuo

Iscritto a pesca il 09/09/2024

Reg. gen. 42233 - Reg. part. 22043

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a pesca il 28/08/2013

Reg. gen. 3051 - Reg. part. 2138

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **pignoramento**

Trascritto a pesca il 06/06/2024

Reg. gen. 3273 - Reg. part. 2127

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'ipoteca volontaria, dell'ipoteca giudiziaria e del pignoramento, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione e trascrizione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere in via cautelativa pari ad Euro 3000,00 circa e la cifra apposta sull'importo ipotecario trascritto a norma della Cir. n. 8/E del 04/03/2015 dell'agenzia delle entrate, e comunque da quantificarsi in via definitiva al momento della cancellazione.

NORMATIVA URBANISTICA

L'Immobile si trova in centro storico in zona "A"

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

A norma dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, la costruzione relativa all'immobile in oggetto sono state iniziate in data anteriore al 1 settembre 1967.

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.

E' stato eseguito l'accesso agli atti e non sono state reperite alcune pratiche relative all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

Non esiste conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presente in atti, che rappresenta l'unico

documento in atti. Rispetto a detto documento risulta essere tamponata la finestra posta nella camera a Sud-Est e risulta essere aperta una finestra posta ad Est nel Soggiorno. A parere dello scrivente le opere difformi risultano essere di antica realizzazione.

Al fine di effettuare un accertamento di conformità per queste opere si quantificano Euro 4000 di spese

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da verifiche effettuate con la proprietà sottostante non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Nonostante gli immobili risultano essere in condominio, non risulta essere formalizzato alcun condominio, in quanto le unità immobiliari sono sotto il numero minimo per essere obbligatoria la costituzione.

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. 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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via dei Marchi n. 2, piano 3-4 appartamento di civile abitazione di tipo economico in pessimo stato manutentivo, e precisamente detta porzione è costituita da ingresso, cucina, w. c. e quattro vani, corredato da sottotetto al piano quarto e dal pianerottolo di arrivo del vano scale adibito ad ingresso, il tutto in proprietà esclusiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 66, Sub. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 32.164,35

Il metodo di stima utilizzato è quello del Market Comparison Approach, in quanto si basa su compravendite recenti di beni simili nella medesima zona. Nell'attribuzione del prezzo tramite il metodo MCA monoparametrico è stato tenuto già conto dello stato di vetusta e di degrado dei beni oggetto di stima in relazione agli immobili oggetto di comparazione.

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. 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescia (PT) - Via dei Marchi n. 2, piano 3-4	93,23 mq	345,00 €/mq	€ 32.164,35	100,00%	€ 32.164,35
Valore di stima:					€ 32.164,35

Valore di stima: € 32.164,35

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	8000,00	€

Valore finale di stima: € 20.164,35

Il metodo di stima utilizzato è quello del Market Comparison Approach, in quanto si basa su compravendite recenti di beni simili nella medesima zona. Nell'attribuzione del prezzo tramite il metodo MCA monoparametrico è stato tenuto già conto dello stato di vetusta e di degrado dei beni oggetto di stima in relazione agli immobili oggetto di comparazione.

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. 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.

Il deprezzamento è stato calcolato in quanto è necessario regolarizzare le difformità riscontrate ed in base alla necessità di effettuare lavori al tetto (in quota condominiale) che causano infiltrazioni sottostanti.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il deprezzamento è stato calcolato in quanto è necessario regolarizzare le difformità riscontrate ed in base alla necessità di effettuare lavori al tetto (in quota condominiale) che causano infiltrazioni sottostanti.

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.

Bientina, li 30/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Spagnolo Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - allegato 1 - atto di compravendita (Aggiornamento al 30/09/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - allegato 2 - estratto di mappa (Aggiornamento al 30/09/2024)
- ✓ N° 1 Foto - allegato 3 - documentazione fotografica (Aggiornamento al 30/09/2024)
- ✓ N° 1 Ortofoto - allegato 4 - ortofoto (Aggiornamento al 30/09/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - allegato 5 - visure (Aggiornamento al 30/09/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - allegato 6 - ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 30/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato 7 - schede atti comparabili e compravendite (Aggiornamento al 30/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato 8 - ricevute comunicazioni operazioni peritali
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato 9 - quadro riepilogativo di sintesi prezzo MCA (Aggiornamento al 30/09/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - allegato 10 - istanza richiesta accesso agli atti (Aggiornamento al 30/09/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via dei Marchi n. 2, piano 3-4 appartamento di civile abitazione di tipo economico in pessimo stato manutentivo, e precisamente detta porzione è costituita da ingresso, cucina, w. c. e quattro vani, corredato da sottotetto al piano quarto e dal pianerottolo di arrivo del vano scale adibito ad ingresso, il tutto in proprietà esclusiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 66, Sub. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L' Imoobile si trova in centro storico in zona "A"

Prezzo base d'asta: € 20.164,35



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 81/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.164,35

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via dei Marchi n. 2, piano 3-4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 66, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	93,23 mq
Stato conservativo:	L'immobile allo stato attuale si presenta in pessime condizioni manutentive.		
Descrizione:	appartamento di civile abitazione di tipo economico in pessimo stato manutentivo, e precisamente detta porzione è costituita da ingresso, cucina, w. c. e quattro vani, corredato da sottotetto al piano quarto e dal pianerottolo di arrivo del vano scale adibito ad ingresso, il tutto in proprietà esclusiva.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a pesca il 24/09/2004
Reg. gen. 5739 - Reg. part. 3542
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a pesca il 19/07/2012
Reg. gen. 3157 - Reg. part. 479
Quota: 1/1
Importo: € 103.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 82.327,38
Spese: € 6.065,95
Interessi: € 14.606,67
- **riscossione** derivante da ruolo esecutivo
Iscritto a pesca il 17/02/2016
Reg. gen. 564 - Reg. part. 107
Quota: 1/1
Importo: € 92.954,34
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **riscossione** derivante da ruolo
Iscritto a pesca il 06/04/2016
Reg. gen. 1321 - Reg. part. 256
Quota: 1/1
Importo: € 139.325,50
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **rinnovazione di ipoteca** derivante da mutuo
Iscritto a pesca il 09/09/2024
Reg. gen. 42233 - Reg. part. 22043
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00



- **pignoramento**

Trascritto a pesca il 28/08/2013

Reg. gen. 3051 - Reg. part. 2138

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **pignoramento**

Trascritto a pesca il 06/06/2024

Reg. gen. 3273 - Reg. part. 2127

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

