

TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Romoli Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 96/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	7
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 96/2023 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 55.171,30	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20

INCARICO

In data 03/08/2023, il sottoscritto Geom. Romoli Riccardo, con studio in Viale Europa, 7 - 51017 - Pescia (PT), email studioromoli@tin.it, PEC riccardo.romoli@geopec.it, Tel. 0572 477619, Fax 0572 477619, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/08/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Montale (PT) - Frazione "Tobbiana", località "Striglianella", via F.lli Cervi,27, piano T-1

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Montale (PT) - Frazione "Tobbiana", località "Striglianella", via F.lli Cervi,27, piano T-1

DESCRIZIONE

Trattasi di un fabbricato ad uso abitativo di vetusta costruzione libero su due lati ed in aderenza ad altri edifici di altrui proprietà sui restanti due fronti, elevato di due piani fuori terra (T/1°), raggiungibile dalla via F.lli Cervi solo alla pedona attraverso una corte comune che si sviluppa sul fronte est dell'edificio.

L'unità abitativa in esame risulta così composta: al pianterreno da un ampio locale adibito a ingresso-pranzo-soggiorno, cucinotto e ripostiglio-sottoscala; al primo piano da pianerottolo-disimpegno, camera di passo, altra camera, disimpegno-guardaroba, servizio igienico ed ampio locale adibito a sgombero allo stato grezzo con accesso anche dall'esterno. L'abitazione è inoltre corredata da loggiato sul fronte nord e da piccola resede esclusiva di mq.25 ca. che si sviluppa sul medesimo fronte alla quota del primo piano.

Da evidenziare che l'esecutato ha realizzato un ampliamento abusivo del bagno ubicato al primo piano, mediante tamponatura di una porzione del preesistente loggiato; come precisato nel dettaglio al paragrafo "Regolarità urbanistica" tale ampliamento non risulta sanabile e dovrà essere pertanto ripristinato lo stato antecedente l'intervento con drastica riduzione delle dimensioni del servizio igienico.

L'unità abitativa in esame non è dotata di parcheggio.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

Come risulta dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato allo scrivente dal Comune di Montale (ved. All.9), l'esecutato è coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni con la Sig.ra **** Omissis ****.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONFINI

Ad est, corte comune; a nord, altra proprietà dell'esecutato; ad ovest, propr.**** Omissis ****; a sud, propr.**** Omissis ****, s.s.a..

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,00 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	2,70 m	T-1
Sgombero	23,00 mq	27,00 mq	0,50	13,50 mq	2,54 m	1
Loggiato	11,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	2,40 m	1
Resede esclusiva	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				116,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				116,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/12/1991 al 30/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 29 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 278,89 Piano T-1 Graffato 368 e 340 sub.2

L'unità immobiliare risulta catastalmente intestata al reale titolare.

DATI CATASTALI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	29			A4	2	6		278,89 €	T-1	368 e 340 sub.2

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La corte comune su cui l'unità immobiliare oggetto di stima vanta proporzionali diritti di comproprietà, è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Montale, nel foglio di mappa 13, dal mappale 27, quale "bene comune non censibile", nonché al Catasto Terreni del citato Comune, nel foglio di mappa 13, dal mappale 27 quale "ente urbano" di mq.19.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi. In particolare: il vano ingresso-pranzo-soggiorno al pianterreno non risulta correttamente rappresentato per dimensioni; le altezze interne dei vari locali sono errate o mancanti; vi sono alcuni errori grafici negli spessori delle murature e nelle dimensioni/posizionamenti delle aperture, sia interne che esterne.

Inoltre l'ingombro del fabbricato non risulta correttamente rappresentato sulla mappa catastale: in particolare non sono riportati in mappa il servizio igienico ed il loggiato nella loro originaria consistenza.

Per la regolarizzazione di tali difformità dovrà pertanto essere depositato presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia dell'Agenzia delle Entrate-Territorio: un Tipo Mappale per inserire in mappa l'ampliamento derivante dalla realizzazione del loggiato e del bagno sul fronte nord; una denuncia di variazione catastale con procedura docfa ed allegata nuova planimetria catastale rispondente fedelmente allo stato dei luoghi. Per tali incumbenti è plausibile ipotizzare un costo complessivo, tra competenze tecniche e diritti catastali, pari ad € 1.200,00.- ca..

Sono inoltre da segnalare alcune discordanze presenti sulla mappa catastale:

- il mappale 368 non è correttamente identificato, in quanto sulla mappa è stato indicato come rappresentate la corte confinante ad ovest, mentre in realtà rappresenta la corte esclusiva legata all'unità immobiliare in esame e confinante con il loggiato ed il corpo wc, come risulta dal Tipo Mappale n.55428 del 03.12.1991, reso in atti in data 28.10.2003, con cui lo stesso mappale 368 è stato originato dal frazionamento del mappale 340;

- non vi è corrispondenza tra quanto rappresentato sulla mappa del Catasto Terreni e quanto rappresentato sulle planimetrie catastali del Catasto Fabbricati; infatti mentre le planimetrie inerenti l'unità in esame, sia quella attualmente in atti (ved. all.3) che quelle storiche (ved. all.5) identificano l'unità con porzione dei mappali 29, 340 ed il mappale intero 368, l'ingombro dell'edificio pare ricomprendere sulla mappa catastale anche parte del mappale 30, parte ovviamente non contemplata sulle planimetrie delle unità immobiliari confinanti.

(Ved. estratto di mappa catastale, visure catastali, planimetrie catastali attuali e storiche, allegati 1, 2, 3 e 5).

PRECISAZIONI

Niente da segnalare.

PATTI

Come detto l'accesso al fabbricato avviene dalla strada comunale (via F.lli Cervi) attraverso la corte comune ubicata sul fronte est dello stesso. L'accesso a detta corte è delimitato da un cancello pedonale. La quota della corte è rialzata rispetto a quella della strada e pertanto al momento non è accessibile con mezzi.

STATO CONSERVATIVO

L'edificio si trova in scarse condizioni di manutenzione e conservazione, con finiture ed infissi datati e dotazioni impiantistiche inadeguate; non è infatti installato l'impianto di riscaldamento (sono presenti solo una stufa a legna al pianterreno ed un caminetto al primo piano).

Da segnalare inoltre le cattive condizioni in cui versa parte della copertura, costituita da più falde inclinate con struttura lignea in parte di remota fattura e soggetta negli anni a continue infiltrazioni di acqua piovana che ne hanno danneggiato la solidità; particolare degrado si riscontra nel locale sgombero del primo piano, dove la copertura è stata puntellata con una serie di cristi metallici.

PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'edificio si limitano alle parti di strutture (murature verticali, solai e coperture) in comunione con gli edifici contigui. Per quanto riguarda le aree scoperte, si rimanda a quanto già detto in merito alla corte comune ubicata sul fronte est.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli accertamenti svolti presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, non sono emerse servitù trascritte.

Resta inteso che l'immobile verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le servitù attive e passive eventualmente esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ha strutture verticali in muratura mista (pietra e laterizio), solai in legno (travi e travicelli) e mezzane in cotto; la copertura è costituita da più falde inclinate anch'esse con struttura lignea e scempiati di mezzane o tavelle in cotto, con manto in laterizio (coppi e tegole), in parte di remota realizzazione ed in parte sostituite in tempi relativamente recenti. Esternamente le facciate libere sono rifinite con arriccio in cemento. Internamente le murature sono rifinite con intonaco del tipo civile tinteggiato. I pavimenti sono parte in graniglia, parte in monocottura; rivestimenti di bagno e cucina sono in ceramica. Gli infissi esterni sono in legno e vetro, quelli interni in legno.

Sono installati gli impianti idrico ed elettrico. Come detto l'unità è priva di impianto di riscaldamento; al suo interno è installata una stufa a legna.

Il fabbricato è allacciato all'acquedotto comunale. La zona non è servita dalla fognatura comunale, pertanto l'edificio è dotato di un vecchio impianto di smaltimento reflui, probabilmente comune alle altre unità presenti

nell'edificato.

La cucina è eliminata da gpl in bombole.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di esecuzione è occupato dall'esecutato e dal coniuge **** Omissis ****, che vi risiedono stabilmente (ved. certificati anagrafici, All.9).

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia dell'Agenzia delle Entrate, non sono emersi contratti di locazione registrati a carico dell'immobile oggetto di stima.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1991 al 30/10/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not.Giuseppe Mattera	30/12/1991	6158	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia	20/01/1992	1069	865
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia aggiornate al 30/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 24/05/2010
Reg. gen. 4341 - Reg. part. 955
Quota: 1/1
Importo: € 126.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 75.000,00
Spese: € 51.000,00
Percentuale interessi: 3,945 %
Rogante: Not.Laura Biagioli di Prato
N° repertorio: 6579
N° raccolta: 3645
Note: Per mutuo concesso alla Sig.ra **** Omissis **** quale titolare della ditta individuale **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pistoia il 24/01/2020
Reg. gen. 576 - Reg. part. 392
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pistoia il 14/07/2023
Reg. gen. 6942 - Reg. part. 4660
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per la cancellazione delle tre formalità afflittive sopra indicate, dovranno essere corrisposte le seguenti imposte: € 35,00.- per il mutuo fondiario, € 294,00.- per ogni pignoramento. Il tutto per complessivi € 623,00.-.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Montale, Piano operativo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°19 del 06.04.2019, l'immobile in esame ricade in zona (EC2)-Aree delle collina arborata

disciplinata dagli artt.85 e collegati delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Tale zona è sottoposta a vincolo paesaggistico, vincolo derivante anche dalla presenza del Torrente Agna come risulta dalla cartografia del PIT con valenza di piano paesaggistico.

Il fabbricato rientra tra gli edifici identificati dal citato strumento urbanistico come "Edifici e complessi edilizi non classificati esistenti al 1954" di cui agli art.44 e 45 delle citate N.T.A..

L'edificio oggetto di stima è inoltre interessato dalla "Fascia di rispetto stradale" della via F.lli Cervi, con tutte le limitazioni e prescrizioni indicate all'art.120 delle richiamate Norme Tecniche di Attuazione.

(Ved. all.7, documentazione urbanistica).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile oggetto di stima risale ad epoca remota, certamente antecedente al 1° settembre 1967.

Dagli accertamenti svolti presso l'Area Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Montale, per l'unità in esame è stata riscontrata solo un'istanza di condono edilizio ai sensi della L.28.02.1985 n°47, pratica di condono n°284/1986, depositata presso il citato Comune dal Sig.**** Omissis **** in data 28.03.1986 al n°4061 di protocollo, pratica tuttora da definire ed all'interno della quale è presente solo la modulistica ministeriale ed il bollettino attestante il versamento dell'oblazione.

Dall'esame delle citata modulistica (ved. all.7, documentazione urbanistica), oggetto del condono pare siano state opere di ristrutturazione con ampliamento e parziale cambio d'uso a civile abitazione realizzate abusivamente tra il 1976 ed 1982.

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 idrico.

Come detto non sono state riscontrate pratiche edilizie inerenti il fabbricato oggetto di stima, ad eccezione della citata domanda di condono edilizio peraltro al momento priva di elaborati grafici di riferimento.

Lo scrivente ha pertanto eseguito il raffronto tra stato dei luoghi e stato assentito, sulla base delle planimetrie catastali presentate negli anni per la predetta unità immobiliare.

Dalle ricerche storiche svolte presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate, è emerso che: l'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati a seguito dell'accertamento e classamento eseguito d'Ufficio dall'ex UTE di Pistoia con scheda n°787 del 29.10.1948; la prima planimetria catastale risulta allegata alla denuncia di variazione depositata presso l'ex UTE di Pistoia in data 28.11.1980 al n°355 di protoc.; in data 03.02.1987 al n°28/c di protoc. è stata depositata presso l'ex UTE di Pistoia un'ulteriore denuncia di variazione catastale con allegata nuova planimetria raffigurante l'unità immobiliare in esame; infine la planimetria catastale attualmente in atti è allegata alla denuncia di variazione depositata presso l'ex UTE di Pistoia in data 13.12.1991 al n°61173/C di protoc. (Ved. all.5, planimetrie catastali storiche).

Poiché l'istanza di condono edilizio è stata depositata dal Sig.**** Omissis **** in data 28.03.1986 nonostante lo stesso abbia acquistato l'immobile con atto Bettini del 24.02.1987, rep.71944, è plausibile ipotizzare che lo stato di condono sia da considerarsi quello graficamente rappresentato sulla planimetria catastale allegata alla denuncia di variazione catastale depositata presso l'ex UTE di Pistoia in data 13.12.1991 al n°61173/C di protoc. (quella attualmente in atti), ossia prima dell'atto di compravendita con cui l'immobile è stato acquistato dall'esecutato appunto dal Sig.**** Omissis ****.

Partendo da tale presupposto, confrontando lo stato dei luoghi con quanto raffigurato sulla citata planimetria, tralasciando quelli che lo scrivente ritiene errori di rappresentazione grafica (diversa dimensione del locale al pianterreno, diversi spessori delle murature, diverse dimensioni e/o posizionamento di alcune aperture sia interne che esterne, errata indicazione delle altezze interne dei vari locali), l'unica difformità di rilievo risulta essere l'ampliamento del bagno al primo piano mediante parziale tamponatura del loggiato ubicato sul fronte nord (ved. elaborato grafico esplicativo, all.8).

Nonostante in base ai disposti del vigente strumento urbanistico tale difformità risulti sanabile da un punto di vista urbanistico, la presenza del vincolo paesaggistico ne impedisce la regolarizzazione. Infatti da un confronto tenuto sul caso specifico con il tecnico di zona della Soprintendenza di Firenze, Pistoia e Prato, Dott.Arch.Marco Pellegrini, il funzionario ha riferito allo scrivente che l'Ufficio legislativo del MiC e la Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio hanno introdotto precisi orientamenti applicativi riguardo:

- 1) - alla nozione volumi rilevanti ai sensi dell'art.167 comma 4 lett. a) del D.lgs. 42/2004 che "si riferisce a qualsiasi nuova edificazione che crei volume, senza alcuna distinzione tra volume tecnico ed altro tipo di volume, interrato o meno";
- 2) - all'esclusione dall'ambito applicativo dell'art.167 del D.Lgs. 42/2004 di cui al D.P.R. 31/2017 punto A.31 dell'allegato per le "opere ed interventi edilizi eseguiti in variante a progetti autorizzati ai fini paesaggistici che non eccedano il due per cento delle misure progettuali quanto ad altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta o traslazioni dell'area di sedime";
- 3) - all'esclusione del silenzio assenso in materia di tutela paesaggistica.

In base a tale orientamento qualsiasi volume che ecceda la predetta tolleranza del 2% non può ottenere la regolarizzazione da un punto di vista paesaggistico, impedendone di fatto la sanatoria.

Il volume dell'ampliamento realizzato nell'unità abitativa in esame eccede purtroppo il 2% della volumetria complessiva e non può quindi essere sanato (volume ampliamento realizzato mc.16 ca., volume complessivo dell'unità immobiliare mc.345 ca.).

Per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e paesaggistica dell'immobile oggetto di stima, sono pertanto necessari i seguenti adempimenti:

- demolizione del citato ampliamento con rimessa in pristino dello stato preesistente; per tale incombente è plausibile ipotizzare un costo complessivo di € 8.500,00.-;
- completamento della pratica di condono edilizio integrandola con tutta la documentazione mancante (elaborati grafici, documentazione fotografica, relazione tecnica, idoneità statica, atto notorio circa l'epoca degli abusi ecc.) così come evidenziato sull'elenco stilato dall'Ufficio Comunale e rinvenuto nella pratica stessa (ved. documentazione urbanistica, all.7); per tale incombente è plausibile ipotizzare un costo complessivo, tra spese tecniche, diritti comunali ed oneri, pari ad € 7.000,00.-.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali, se non quelli derivanti dalla comunione della corte (mappale 27) e delle parti strutturali del fabbricato con gli edifici contigui. Tali comunioni comportano ovviamente la compartecipazione alle spese per la manutenzione sia ordinaria che straordinaria.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'immobile oggetto di stima dovrà essere messo in vendita come unico lotto, in quanto non frazionabile per dimensioni e caratteristiche costruttive.



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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Montale (PT) - Frazione "Tobbiana", località "Striglianella", via F.lli Cervi, 27, piano T-1

Trattasi di un fabbricato ad uso abitativo di vetusta costruzione libero su due lati ed in aderenza ad altri edifici di altrui proprietà sui restanti due fronti, elevato di due piani fuori terra (T/1°), raggiungibile dalla via F.lli Cervi solo alla pedona attraverso una corte comune che si sviluppa sul fronte est dell'edificio. L'unità abitativa in esame risulta così composta: al pianterreno da un ampio locale adibito a ingresso-pranzo-soggiorno, cucinotto e ripostiglio-sottoscala; al primo piano da pianerottolo-disimpegno, camera di passo, altra camera, disimpegno-guardaroba, servizio igienico ed ampio locale adibito a sgombero allo stato grezzo con accesso anche dall'esterno. L'abitazione è inoltre corredata da loggiato sul fronte nord e da piccola resede esclusiva di mq.25 ca. che si sviluppa sul medesimo fronte alla quota del primo piano. Da evidenziare che l'esecutato ha realizzato un ampliamento abusivo del bagno ubicato al primo piano, mediante tamponatura di una porzione del preesistente loggiato; come precisato nel dettaglio al paragrafo "Regolarità urbanistica" tale ampliamento non risulta sanabile e dovrà essere pertanto ripristinato lo stato antecedente l'intervento con drastica riduzione delle dimensioni del servizio igienico. L'unità abitativa in esame non è dotata di parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 29, Categoria A4, Graffato 368 e 340 sub.2

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

Valore di stima del bene: € 75.654,00

Il fabbricato in esame è situato nella frazione "Tobbiana", località "Striglianella", situata a circa 3.5 kmt. da Montale in direzione nord-est, e risulta raggiungibile percorrendo la via Fratelli Cervi, strada "bianca" comunale con carreggiata assai limitata, per circa 300 metri dalla diramazione con la più agevole via F.lli Biancalani.

L'edificio, come detto, si raggiunge alla pedona dalla citata via F.lli Cervi, attraverso una corte comune.

Lo stesso è privo di parcheggio dedicato e non sono presenti aree destinate a parcheggio pubblico nelle immediate vicinanze; peraltro la ridotta carreggiata della viabilità comunale impedisce di fatto il parcheggio anche lungo il ciglio stradale.

La zona è caratterizzata dalla presenza di terreni collinari ad uliveto e boschivi, con presenza di piccoli agglomerati di edificato di origine colonica, con il tempo trasformati in residenze mono o plurifamiliari.

Per la determinazione del più probabile valore commerciale dei beni descritti, lo scrivente ha eseguito le indagini di rito presso agenzie immobiliari, la ricerca di annunci immobiliari, presso professionisti locali operanti nel settore immobiliare, nonché presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia. Dalle ricerche svolte non sono emersi recenti atti di compravendita relativi ad immobili ubicati nella suddetta località e simili a quello oggetto di stima; ha però riscontrato tre annunci immobiliari relativi a vecchi edifici, uno ristrutturato e due da ristrutturare, ubicati nella frazione Tobbiana, a poche centinaia di metri quindi da quello in esame.

Da tali annunci scaturiscono valori unitari richiesti (€/mq. di superficie lorda) di €/mq.800,00.-, di €/mq.921,43.- e di € 1.055,55.-, e precisamente:

- annuncio n°1 - Codice annuncio 37429764 Agenzia Immobiliare Arca, Pistoia (PT) - inerente un vecchio fabbricato terra-tetto in Montale, nel paese di Tobbiana, da ristrutturare, con abitazione di mq.90 e rimessa di mq.15, della superficie commerciale ragguagliata di mq.87.5 - Prezzo richiesto € 70.000,00.- (Valore unitario €/mq.800,00.-);

- annuncio n°2 - Codice annuncio 44094963 Studio Immobiliare Lombardi, Montemurlo (PO)- inerente

porzione ad uso abitativo di un vecchio fabbricato in Montale, località Tobbiana, da ristrutturare (con tetto e parte dei solai già ristrutturati), con abitazione di mq.280 e terreno agricolo a terrazze di mq.2.800 - Prezzo richiesto € 265.000,00.-. Togliendo da tale prezzo il valore del terreno (ca. € 7.000,00.-), resta un prezzo richiesto per il fabbricato di € 258.000,00.- (Valore unitario €/mq.921,43.-);

- annuncio n°3 - Codice annuncio 46485170 Studio Montale, Montale (PT) - inerente un vecchio fabbricato terra-tetto di corte, in buone condizioni di manutenzione, ristrutturato circa 20 anni fa, comprendente un'abitazione di mq.90, oltre terreno agricolo collinare di mq.4.000 - Prezzo richiesto € 105.000,00.-. Togliendo da tale prezzo il valore del terreno (ca. € 10.000,00.-), resta un prezzo richiesto per il fabbricato di € 95.000,00.- (Valore unitario €/mq.1.055,55.-).

(Ved. comparabili, all.10).

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno impiegare per la stima il valore scaturito dall'annuncio n°1, relativo all'immobile più simile a quello oggetto di valutazione per caratteristiche, stato manutentivo e conservativo; al relativo valore unitario (€/mq.800,00.-), ha applicato un abbattimento del 10 % trattandosi di un prezzo richiesto soggetto a trattativa e quindi a ribasso; ha inoltre operato un ulteriore abbattimento del 10% per la pesante assenza di un parcheggio a servizio dell'abitazione oggetto di stima, ottenendo il valore unitario finale di €/mq.648,00.- (€ 800,00 - 10% = € 720,00.-; € 720,00 - 10% = € 648,00).

Nel calcolo del valore unitario sopra indicato, è stato quindi tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare in base ai dati rilevati e descritti nella relazione che precede, ed in particolare dell'epoca di costruzione, del suo cattivo stato manutentivo e conservativo, delle sue caratteristiche costruttive, della sua ubicazione e del contesto in cui è inserito.

Il parametro usato è quello commerciale localmente vigente e cioè del prezzo / metroquadro di superficie coperta (al lordo dei muri).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Montale (PT) - Frazione "Tobbiana", località "Striglianella", via F.lli Cervi,27, piano T-1	116,75 mq	648,00 €/mq	€ 75.654,00	100,00%	€ 75.654,00
				Valore di stima:	€ 75.654,00

Valore di stima: € 75.654,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15500,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	1200,00	€

Disagi per l'aggiudicatario derivanti dai meccanismi d'asta, dai tempi di attesa per la liberazione e la disponibilità del bene	5,00	%
---	------	---

Valore finale di stima: € 55.171,30



Per quanto riguarda il metodo di stima utilizzato, il sottoscritto rinvia a quanto già sopra descritto nel dettaglio.

Al valore di stima come sopra calcolato, sono stati inoltre applicati i sopra indicati deprezzamenti, per:

- la regolarizzazione catastale dell'immobile (ved. paragrafo "Dati catastali");
- la regolarizzazione urbanistico-edilizia e paesaggistica dell'edificio (ved. paragrafo "regolarità edilizia");
- i disagi per l'aggiudicatario derivanti dai meccanismi d'asta, dai tempi di attesa per la liberazione e la disponibilità del bene.



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Niente da segnalare

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.



Pescia, li 29/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Romoli Riccardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato 1 - Estratto di mappa catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato 2 - Visure catastali
- ✓ Altri allegati - Allegato 3 - Planimetria catastale attuale
- ✓ Altri allegati - Allegato 4 - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Allegato 5 - Planimetrie catastali storiche
- ✓ Altri allegati - Allegato 6 - Copia atto di provenienza



- ✓ Altri allegati - Allegato 7 - Documentazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - Allegato 8 - Abuso edilizio ampliamento bagno
- ✓ Altri allegati - Allegato 9 - Certificati anagrafici
- ✓ Altri allegati - Allegato 10 - Comparabili



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Montale (PT) - Frazione "Tobbiana", località "Striglianella", via F.lli Cervi,27, piano T-1

Trattasi di un fabbricato ad uso abitativo di vetusta costruzione libero su due lati ed in aderenza ad altri edifici di altrui proprietà sui restanti due fronti, elevato di due piani fuori terra (T/1°), raggiungibile dalla via F.lli Cervi solo alla pedona attraverso una corte comune che si sviluppa sul fronte est dell'edificio. L'unità abitativa in esame risulta così composta: al pianterreno da un ampio locale adibito a ingresso-pranzo-soggiorno, cucinotto e ripostiglio-sottoscala; al primo piano da pianerottolo-disimpegno, camera di passo, altra camera, disimpegno-guardaroba, servizio igienico ed ampio locale adibito a sgombero allo stato grezzo con accesso anche dall'esterno. L'abitazione è inoltre corredata da loggiato sul fronte nord e da piccola resede esclusiva di mq.25 ca. che si sviluppa sul medesimo fronte alla quota del primo piano. Da evidenziare che l'esecutato ha realizzato un ampliamento abusivo del bagno ubicato al primo piano, mediante tamponatura di una porzione del preesistente loggiato; come precisato nel dettaglio al paragrafo "Regolarità urbanistica" tale ampliamento non risulta sanabile e dovrà essere pertanto ripristinato lo stato antecedente l'intervento con drastica riduzione delle dimensioni del servizio igienico. L'unità abitativa in esame non è dotata di parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 29, Categoria A4, Graffato 368 e 340 sub.2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Montale, Piano operativo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°19 del 06.04.2019, l'immobile in esame ricade in zona (EC2)-Aree delle collina arborata disciplinata dagli artt.85 e collegati delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Tale zona è sottoposta a vincolo paesaggistico, vincolo derivante anche dalla presenza del Torrente Agna come risulta dalla cartografia del PIT con valenza di piano paesaggistico. Il fabbricato rientra tra gli edifici identificati dal citato strumento urbanistico come "Edifici e complessi edilizi non classificati esistenti al 1954" di cui agli art.44 e 45 delle citate N.T.A.. L'edificio oggetto di stima è inoltre interessato dalla "Fascia di rispetto stradale" della via F.lli Cervi, con tutte le limitazioni e prescrizioni indicate all'art.120 delle richiamate Norme Tecniche di Attuazione. (Ved. all.7, documentazione urbanistica).

Prezzo base d'asta: € 55.171,30

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 96/2023 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.171,30

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Montale (PT) - Frazione "Tobbiana", località "Striglianella", via F.lli Cervi,27, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 29, Categoria A4, Graffato 368 e 340 sub.2	Superficie	116,75 mq
Stato conservativo:	L'edificio si trova in scarse condizioni di manutenzione e conservazione, con finiture ed infissi datati e dotazioni impiantistiche inadeguate; non è infatti installato l'impianto di riscaldamento (sono presenti solo una stufa a legna al pianterreno ed un caminetto al primo piano). Da segnalare inoltre le cattive condizioni in cui versa parte della copertura, costituita da più falde inclinate con struttura lignea in parte di remota fattura e soggetta negli anni a continue infiltrazioni di acqua piovana che ne hanno danneggiato la solidità; particolare degrado si riscontra nel locale sgombero del primo piano, dove la copertura è stata puntellata con una serie di cristi metallici.		
Descrizione:	Trattasi di un fabbricato ad uso abitativo di vetusta costruzione libero su due lati ed in aderenza ad altri edifici di altrui proprietà sui restanti due fronti, elevato di due piani fuori terra (T/1°), raggiungibile dalla via F.lli Cervi solo alla pedona attraverso una corte comune che si sviluppa sul fronte est dell'edificio. L'unità abitativa in esame risulta così composta: al pianterreno da un ampio locale adibito a ingresso-pranzo-soggiorno, cucinotto e ripostiglio-sottoscala; al primo piano da pianerottolo-disimpegno, camera di passo, altra camera, disimpegno-guardaroba, servizio igienico ed ampio locale adibito a sgombero allo stato grezzo con accesso anche dall'esterno. L'abitazione è inoltre corredata da loggiato sul fronte nord e da piccola resede esclusiva di mq.25 ca. che si sviluppa sul medesimo fronte alla quota del primo piano. Da evidenziare che l'esecutato ha realizzato un ampliamento abusivo del bagno ubicato al primo piano, mediante tamponatura di una porzione del preesistente loggiato; come precisato nel dettaglio al paragrafo "Regolarità urbanistica" tale ampliamento non risulta sanabile e dovrà essere pertanto ripristinato lo stato antecedente l'intervento con drastica riduzione delle dimensioni del servizio igienico. L'unità abitativa in esame non è dotata di parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile oggetto di esecuzione è occupato dall'esecutato e dal coniuge **** Omissis ****, che vi risiedono stabilmente (ved. certificati anagrafici, All.9).		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 24/05/2010
Reg. gen. 4341 - Reg. part. 955
Quota: 1/1
Importo: € 126.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 75.000,00
Spese: € 51.000,00
Percentuale interessi: 3,945 %
Rogante: Not.Laura Biagioli di Prato
N° repertorio: 6579
N° raccolta: 3645
Note: Per mutuo concesso alla Sig.ra **** Omissis **** quale titolare della ditta individuale **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pistoia il 24/01/2020
Reg. gen. 576 - Reg. part. 392
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pistoia il 14/07/2023
Reg. gen. 6942 - Reg. part. 4660
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura