

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Fabbri Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 53/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini	3
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	4
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 53/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 67.500,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

In data 07/05/2024, la sottoscritta Ing. Fabbri Anna, con studio in Via di Collina, 7 - 51100 - Pistoia (PT), email ing.annafabbri@alice.it, PEC fabbri.anna@ingpec.eu, Tel. 320 3604550, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Castello n° 111, località Gavinana

DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato condominiale comprendente n° 3 unità immobiliari, posto in Comune di San Marcello Pistoiese, frazione Gavinana, via del Castello n.111 e più precisamente appartamento per civile abitazione occupante l'intero piano terra al pari strada, composto da passerella esterna di accesso, ingresso, cucina, soggiorno, corridoio-disimpegno, due camere e bagno, oltre soffitta.

L'immobile si trova a breve distanza dal centro del paese e da tutti i servizi, in una posizione che domina dall'alto il borgo antico. La località montana ha un'altitudine di 820 m sul livello del mare ed è meta di turismo e villeggiatura estiva.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Castello n° 111, località Gavinana

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)

CONFINI

Via Castello a nord, particella Foglio 60 n° 199 ad est, particella n° 587 ad est e a sud, particella n° 17 ad ovest.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,00 mq	77,00 mq	1	77,00 mq	2,75 m	T
Soffitta	32,00 mq	35,00 mq	0,33	11,55 mq	1,50 m	
passerella ingresso	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				89,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,30 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	18	1		A3	4	4,5 vani	89 mq	232,41 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La passerella di ingresso è più ampia nello stato di fatto rispetto a quanto risulta dalla planimetria catastale. Nella camera è presente una rampa di scale in muratura separata da un tramezzo in perlinato che dà accesso alla soffitta e nel soggiorno è presente un caminetto a legna, che non risultano nella planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è stato costruito più di 50 anni fa e si presenta in mediocre stato di manutenzione: il pavimento in parquet è consumato in più punti, l'impianto elettrico è in parte esterno, sono presenti macchie di umidità nel soffitto nel locale cucina.

PARTI COMUNI

E' compresa la quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio come per legge, destinazione, consuetudine.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima è sorto nel 1968 dalla demolizione e ricostruzione di un antico fabbricato in pietra pesantemente lesionato.

La struttura portante è mista in muratura e calcestruzzo armato, i solai sono in laterocemento, la copertura a due falde con manto in cotto.

I pavimenti interni sono in parquet, le porte in legno, le finestre in legno con vetrocamera e persiane alla fiorentina.

Altezza interna utile dei locali: m 2,70.

Impianto idrico con collegamento all'acquedotto.

Nel locale soggiorno è presente un caminetto a legna collegato ad impianto termico con radiatori.

L'impianto elettrico è in parte esterno.

L'appartamento è corredato da soffitta accessibile tramite scala in muratura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore e dalla sua compagna, entrambi residenti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/01/1970 al 04/02/2001	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuliani Pietro	28/01/1970	1364	292
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	11/02/1970	1098	783
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 04/02/2001 al 20/05/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		04/02/2001	
Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.
Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°
Dal 20/05/2004	**** Omissis ****	Atto pubblico notarile di compravendita	
		Rogante	Data
		Repertorio N°	Raccolta N°
		Maurantonio Tommaso	20/05/2004
		5580	558
Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.
	Pistoia	04/06/2004	5630
			3571
Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°
	Firenze	25/05/2004	3317

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Relativamente alla successione di **** Omissis **** è presente atto notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio Marrese Antonio del 3 dicembre 2009 repertorio n. 116876/10614 trascritto a Pistoia il 17 dicembre 2009 r.g. 11063, r. p. 6526.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** derivante da Atto notarile
 Iscritto a Pistoia il 04/06/2004
 Reg. gen. 5631 - Reg. part. 1253
 Quota: 1/1
 Importo: € 210.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 105.000,00
 Rogante: Maurantonio Tommaso

ASTE GIUDIZIARIE®
Data: 20/05/2004
N° repertorio: 5581
N° raccolta: 559

ASTE GIUDIZIARIE®

- **Ipoteca della riscossione** derivante da atto Agenzia delle Entrate Riscossione
Iscritto a Pistoia il 05/09/2018
Reg. gen. 7531 - Reg. part. 1180
Quota: 1/1
Importo: € 331.406,08
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 165.703,04
Note: L'iscrizione grava anche su altri beni non oggetto della procedura

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Trascrizioni

ASTE GIUDIZIARIE®

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Pistoia il 08/04/2024
Reg. gen. 3400 - Reg. part. 2280
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Oneri di cancellazione

In base alle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia e facendo riferimento alla circolare dell'Agenzia delle Entrate n° 8/E del 4/3/2015 gli oneri per la cancellazione vengono calcolati come segue:

- ipoteca volontaria a favore di istituti di credito per finanziamenti e contratti di mutuo: taxa ipotecaria €35;
- trascrizione pignoramento: imposta ipotecaria € 200, imposta di bollo € 59 e taxa ipotecaria € 35;
- ipoteca giudiziale, ipoteca legale, decreti ingiuntivi (in caso di cancellazione totale): imposta ipotecaria 0,50% del valore totale dell'ipoteca con un minimo di € 200, imposta di bollo € 59 e taxa ipotecaria € 35;
- annotazioni di restrizione di beni: imposta ipotecaria 0,50% del minor valore fra l'importo dell'ipoteca ed il prezzo di aggiudicazione, imposta di bollo € 59 e taxa ipotecaria € 35.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima si trova in una zona classificata dagli strumenti urbanistici del Comune di San Marcello come zona omogenea A2, soggetta a conservazione e restauro. Tale zona è caratterizzata da una morfologia del tessuto urbano

con isolati o singoli edifici di preminenza storica ed architettonica corrispondenti ai primi insediamenti e successivi ampliamenti anche lungo la viabilità storica legati alla storia ed alla cultura locale, in prevalenza a matrice seriale ed in linea, e relative pertinenze scoperte di pregio ambientale.

Tutti gli interventi ammissibili di restauro conservativo o ristrutturazione edilizia sono in funzione della manutenzione, del recupero e della valorizzazione degli immobili anche attraverso un adeguamento funzionale compatibile con tipologie e caratteri architettonici degli edifici, delle aree e degli spazi esistenti.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Gli interventi che interessano l'esterno degli immobili e/o le relative pertinenze sono soggetti al parere della Commissione per il Paesaggio, qualora l'ufficio comunale preposto ne ravvisi la necessità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalla ricerca effettuata presso l'Archivio pratiche edilizie del Comune di San Marcello Piteglio sono risultati i seguenti titoli edilizi:

Licenza di costruzione n° 171 del 23/10/1967;

Certificato di abitabilità del 14 luglio 1969.

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.

L'edificio attuale è risultato dalla demolizione e ricostruzione di un vecchio edificio in pietra pesantemente lesionato.

Nello stato dei luoghi si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto al progetto autorizzato: scala interna in muratura di accesso alla soffitta; diversa distribuzione spazi interni per assenza locale ripostiglio; diverse dimensioni resede esterna.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Castello n° 111, località Gavinana Porzione di fabbricato condominiale comprendente n° 3 unità immobiliari, posto in Comune di San Marcello Pistoiese, frazione Gavinana, via del Castello n.111 e più precisamente appartamento per civile abitazione occupante l'intero piano terra al pari strada, composto da passerella esterna di accesso, ingresso, cucina, soggiorno, corridoio-disimpegno, due camere e bagno, oltre soffitta. L'immobile si trova a breve distanza dal centro del paese e da tutti i servizi, in una posizione che domina dall'alto il borgo antico. La località montana ha un'altitudine di 820 m sul livello del mare ed è meta di turismo e villeggiatura estiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 18, Sub. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 80.102,10

Per la stima ho adottato il metodo "diretto o sintetico" "monoparametrico", basato sul principio della comparazione diretta tra il bene oggetto di stima e beni simili e prendendo a riferimento come parametro la superficie commerciale. A tal fine ho eseguito un puntuale e minuzioso studio del contesto di zona al fine di individuare in quale segmento di mercato ricadesse l'immobile; ho quindi effettuato una ricerca di comparables, fissando quali caratteristiche invariabili la destinazione d'uso, la tipologia immobiliare e edilizia, lo stato di conservazione e manutenzione, la data recente della vendita o della pubblicità immobiliare, il tipo di localizzazione.

Gli immobili assunti come riferimento sono i seguenti (documentazione fonti Allegato 8):

Quadrilocale in Via Porta Apiciana, Gavinana ubicato al piano primo di piccola palazzina, 4 locali, cantina e soffitta con accesso da vano scale a comune. Superficie commerciale mq 81. Prezzo: € 90.000 - prezzo a mq. € 1.111;

Trilocale nel paese di Gavinana in contesto trifamiliare, indipendente, al piano primo, libero su tre lati, composto da ingresso su soggiorno con terrazza, cucinotto, disimpegno, camera matrimoniale e camera singola, oltre bagno.

Completano la proprietà cantina, giardino esclusivo e posto auto. Superficie commerciale mq 75. Prezzo € 92.000 - prezzo a mq € 1.226;

Appartamento in piccolo condominio, a Gavinana in zona collinare, composto nella zona giorno da ampio ingresso /soggiorno con zona pranzo e caminetto, cucinotto finestrato e ripostiglio. Nella zona notte troviamo una camera matrimoniale e una camera di grandezza media oltre al bagno. L'immobile si presenta abitabile in medie condizioni da rimodernare. Superficie commerciale mq 60. Prezzo € 70.000 - prezzo a mq € 1.167;

Appartamento situato nella zona residenziale di Gavinana, Via Castello n° 18, al secondo piano di una palazzina di soli due piani, in buone condizioni di conservazione, ma necessita di alcuni interventi di ristrutturazione per essere riportato al suo massimo potenziale. L'appartamento, è composto da sei locali, oltre a sottotetto. Superficie commerciale mq.90. Prezzo € 65.000. Prezzo a mq. € 722;

Appartamento Via Castello n°113, Gavinana, 5 locali, cucina, salotto-soggiorno, 2 camere e bagno; privo di impianto di riscaldamento; buono stato di conservazione, ma necessita di ammodernamento. Superficie commerciale 90 mq. Prezzo € 58.000. Prezzo a mq € 644;

Trilocale in Via Porta Apiciana, Gavinana, a 600 m dal borgo medievale in posizione panoramica, composto da ingresso, soggiorno con camino, cucina, camera, bagno e soffitta, 2 balconi, piccolo ripostiglio e posto auto. Superficie commerciale mq 70. Prezzo € 70.000. Prezzo a mq. € 1.000;

Appartamento Via Fiorini, Gavinana, secondo e ultimo piano, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e posto auto. Superficie commerciale mq 94. Prezzo € 65.000. Prezzo a mq € 691;

Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano seminterrato con ingresso dal civico 238 di via della Resistenza, Gavinana, composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera e servizio igienico; oltre ad autorimessa composta da un unico vano e posta al piano seminterrato. Superficie mq 78. Prezzo € 45.000 - prezzo a mq € 576.

Dall'esame degli elementi distintivi delle strutture sopra elencate e dal confronto di tali elementi con le peculiarità del bene oggetto di stima, si ritiene che il più probabile valore unitario di mercato da attribuire al manufatto edilizio sia di € 897/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Marcello Piteglio (PT) - Via Castello n° 111, località Gavinana	89,30 mq	897,00 €/mq	€ 80.102,10	100,00%	€ 80.102,10
				Valore di stima:	€ 80.102,10

Valore di stima: € 80.102,10

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	7,00	%

Valore finale di stima: € 67.489,85 arrotondato a € **67.500,00**

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 23/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Fabbri Anna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ricevute di consegna avviso di inizio operazioni peritali
- ✓ N° 2 Planimetria catastale



- ✓ N° 3 Estratto di mappa
- ✓ N° 4 Foto
- ✓ N° 5 Visure catastali
- ✓ N° 6 Visure ipotecarie
- ✓ N° 7 Concessione edilizia
- ✓ N° 9 Documentazione fonti utilizzate per la stima
- ✓ N° 8 Atto di provenienza



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Castello n° 111, località Gavinana
Porzione di fabbricato condominiale comprendente n° 3 unità immobiliari, posto in Comune di San Marcello Pistoiese, frazione Gavinana, via del Castello n.111 e più precisamente appartamento per civile abitazione occupante l'intero piano terra al pari strada, composto da passerella esterna di accesso, ingresso, cucina, soggiorno, corridoio-disimpegno, due camere e bagno, oltre soffitta. L'immobile si trova a breve distanza dal centro del paese e da tutti i servizi, in una posizione che domina dall'alto il borgo antico. La località montana ha un'altitudine di 820 m sul livello del mare ed è meta di turismo e villeggiatura estiva.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 18, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima si trova in una zona classificata dagli strumenti urbanistici del Comune di San Marcello come zona omogenea A2, soggetta a conservazione e restauro. Tale zona è caratterizzata da una morfologia del tessuto urbano con isolati o singoli edifici di preminenza storica ed architettonica corrispondenti ai primi insediamenti e successivi ampliamenti anche lungo la viabilità storica legati alla storia ed alla cultura locale, in prevalenza a matrice seriale ed in linea, e relative pertinenze scoperte di pregio ambientale. Tutti gli interventi ammissibili di restauro conservativo o ristrutturazione edilizia sono in funzione della manutenzione, del recupero e della valorizzazione degli immobili anche attraverso un adeguamento funzionale compatibile con tipologie e caratteri architettonici degli edifici, delle aree e degli spazi esistenti. Gli interventi che interessano l'esterno degli immobili e/o le relative pertinenze sono soggetti al parere della Commissione per il Paesaggio, qualora l'ufficio comunale preposto ne ravvisi la necessità.

Prezzo base d'asta: € 67.500,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Marcello Piteglio (PT) - Via Castello n° 111, località Gavinana		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 18, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	89,30 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è stato costruito più di 50 anni fa e si presenta in mediocre stato di manutenzione: il pavimento in parquet è consumato in più punti, l'impianto elettrico è in parte esterno, sono presenti macchie di umidità nel soffitto nel locale cucina.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato condominiale comprendente n° 3 unità immobiliari, posto in Comune di San Marcello Pistoiese, frazione Gavinana, via del Castello n.111 e più precisamente appartamento per civile abitazione occupante l'intero piano terra al pari strada, composto da passerella esterna di accesso, ingresso, cucina, soggiorno, corridoio-disimpegno, due camere e bagno, oltre soffitta. L'immobile si trova a breve distanza dal centro del paese e da tutti i servizi, in una posizione che domina dall'alto il borgo antico. La località montana ha un'altitudine di 820 m sul livello del mare ed è meta di turismo e villeggiatura estiva.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore e dalla sua compagna, entrambi residenti.		

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** derivante da Atto notarile
Iscritto a Pistoia il 04/06/2004
Reg. gen. 5631 - Reg. part. 1253
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 105.000,00
Rogante: Maurantonio Tommaso
Data: 20/05/2004
N° repertorio: 5581
N° raccolta: 559
- **Ipoteca della riscossione** derivante da atto Agenzia delle Entrate Riscossione
Iscritto a Pistoia il 05/09/2018
Reg. gen. 7531 - Reg. part. 1180
Quota: 1/1
Importo: € 331.406,08
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 165.703,04
Note: L'iscrizione grava anche su altri beni non oggetto della procedura

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Pistoia il 08/04/2024
Reg. gen. 3400 - Reg. part. 2280
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura