

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Salamone Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 34/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 34/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14

All'udienza del 19/03/2024, il sottoscritto Ing. Salamone Giuseppe, con studio in Via Matteotti, 1050/H - 51036 - Larciano (PT), email g.salamone@studiosalamone.it, PEC g.salamone@pec.studiosalamone.it, Tel. 0573 837764, Fax 0573 837764, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via De' Gerbi n. 6 int. 2, interno 2

Trattasi di unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al primo piano di un più ampio fabbricato costituito da n. 3 piani fuori terra.

Il portone d'ingresso, a comune con altri appartamenti, è collocato su Via De' Gerbi n. 6.

Tramite le due rampe di scale a comune con gli altri appartamenti, è possibile raggiungere il portone d'ingresso all'appartamento oggetto di perizia.

L'abitazione si compone di un ingresso, un ripostiglio, due camere singole, una cucina, un soggiorno che permette l'accesso a un terrazzo, un bagno, una centrale termica e un disimpegno.

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.

Stabilita la data del primo tentativo di sopralluogo al 17 aprile 2024 congiunto al custode giudiziario, si è provveduto a inviare le raccomandate agli esecutati. Entrambe le raccomandate sono tornate indietro. La raccomandata inviata alla Sig.ra **** Omissis **** è tornata al mittente per compiuta giacenza e la raccomandata inviata al Sig. **** Omissis **** è tornata indietro per irreperibilità del destinatario.

Con il Custode Giudiziario abbiamo fissato un secondo tentativo di accesso per il giorno 11 giugno 2024, in cui erano presenti anche le Forze dell'Ordine e il fabbro. La Sig.ra **** Omissis **** si è presentata e ci ha permesso di effettuare il sopralluogo.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via De' Gerbi n. 6 int. 2, interno 2

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 **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

CONFINI

Non è presente un elaborato planimetrico da cui individuare le particelle confinanti e i relativi proprietari. A Est confina con altra proprietà e scala a comune; a Nord con altra proprietà e scala a comune; a Sud con altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,00 mq	102,00 mq	1	102,00 mq	2,47 m	1
Terrazza	61,10 mq	61,10 mq	0,25	15,28 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				117,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				117,28 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/01/1984 al 10/01/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 167, Sub. 10 Categoria A4
Dal 10/01/1984 al 16/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 167, Sub. 10 Categoria A4
Dal 16/03/2002 al 04/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 167, Sub. 10 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 218,72 Piano 1
Dal 04/06/2004 al 08/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 167, Sub. 10 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 218,72 Piano 1 Graffato part 191 sub 4
Dal 08/06/2004 al 09/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 167, Sub. 10 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,0 vani Superficie catastale 98 mq Rendita € 309,87 Piano 1 Graffato part 191 sub 4
Dal 09/03/2005 al 09/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 167, Sub. 10 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,0 vani Superficie catastale 98 mq Rendita € 309,87 Piano 1 Graffato part 191 sub 4
Dal 09/01/2017 al 12/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 55, Part. 167, Sub. 10 Categoria A3

		Cl.4, Cons. 6 vani Superficie catastale 98 mq Rendita € 309,87 Piano 1 Graffato part 191 sub 4
--	--	--

Il sottoscritto ha effettuato visure storiche per individuare la storia catastale dell'appartamento e per recuperare i nominativi dei vecchi proprietari che potevano essere utili nella ricerca degli atti edilizi comunali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	55	167	10		A3	4	6 vani	98,00 mq	309,87 €	1	part 191 sub 4

Corrispondenza catastale

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero da persone.

Durante il primo accesso l'immobile risultava libero da persone, come dichiarato dalla Sig.ra **** Omissis **** e avvalorato dal fatto che l'utenza elettrica era staccata. Vi era la presenza di n. 3 gatti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/03/2002 al 09/03/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		UFFICIO DEL REGISTRO	02/12/2003	64	1234
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			27/01/2004	797	480
		Registrazione			
Dal 09/03/2005	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAURANTONIO TOMMASO	09/03/2005	13779	1254
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/03/2005	2642	1625
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Firenze	10/03/2005	1814	1T

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Firenze il 18/03/2005
Reg. gen. 2643 - Reg. part. 640
Importo: € XXXXXXXXXX
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € XXXXXXXXXX
Spese: € XXXXXXXXXX
Interessi: € XXXXXXXXXX
Rogante: Tommaso Maurantonio
Data: 09/03/2005

Trascrizioni

- Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Pistoia il 12/03/2024.

Reg. gen. 2406 - Reg. part. 1600

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero immobile viene inquadrato dal Regolamento Urbanistico approvato con delibera C.C. n. 25 del 29/08/2014, come A2 "Aree ed immobili soggetti alla conservazione e restauro - Zone di Recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457."

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Dall'accesso agli atti non risulta presente un certificato di agibilità.

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di San Marcello Piteglio sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- C.E. n. 39 del 04/08/1981 per ristrutturazione con diversa sistemazione degli spazi già esistenti
- C.E. n. 86 del 18/02/1983 per variante in corso d'opera alla C.E. n. 39/1981
- C.E. n. 84 del 18/09/1991 per la costruzione di un terrazzo in aggetto alla facciata sud
- D.I.A. n. 86 del 25/05/2004 per modifiche interne

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.

A seguito di una verifica, l'abitazione risulta conforme e confermiamo la corrispondenza tra l'ultimo elaborato urbanistico della pratica di D.I.A. n. 86 del 25/05/2004 e lo stato dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 San Marcello Piteglio (PT) - Via De' Gerbi n. 6 int. 2, interno 2
Trattasi di unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al primo piano di un più ampio fabbricato costituito da n. 3 piani fuori terra. Il portone d'ingresso, a comune con altri appartamenti, è collocato su Via De' Gerbi n. 6. Tramite le due rampe di scale a comune con gli altri appartamenti, è possibile raggiungere il portone d'ingresso all'appartamento oggetto di perizia. L'abitazione si compone di un ingresso, un ripostiglio, due camere singole, una cucina, un soggiorno che permette l'accesso a un terrazzo, un bagno, una centrale termica e un disimpegno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 167, Sub. 10, Categoria A3, Graffato part 191 sub 4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 98.500,00

Si è proceduto alla quantificazione del più probabile valore di mercato del bene.

Da una ricerca di mercato si è potuto tenere di conto dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) del secondo semestre dell'anno 2023, dove il valore delle abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale minimo è di 900,00 €/mq e il massimo di 1.100,00 €/mq, con una media di 1.000,00 €/mq, dei valori di "Borsino Immobiliare" con riferimento ad Agosto 2024, dove il valore delle abitazioni in stabili di fascia media minimo è di 1.032,00 €/mq, medio è di 1.123,00 €/mq e massimo è di 1.214,00 €/mq.

Non essendoci un mercato attivo nella zona di appartamenti simili, il sottoscritto ha proceduto a identificare un valore medio degli appartamenti messi in vendita in rete.

Il sottoscritto ha quindi preso in considerazione tre appartamenti simili, di cui allega l'annuncio, ha proceduto alla rivalutazione della superficie commerciale.

Di seguito il sottoscritto riporta la tabella di calcolo:

<u>1 Via Leopoldo a San Marcello</u>		<u>prezzo annuncio</u>		<u>75.000,00 €</u>	
		coeff.		mq rivalutati	
Prezzo presunto di vendita	70.000,00 €				
mq abitazione	75	1		75	
					PREZZO al €/mq
					933,33 €
<u>2 Via Leopoldo a San Marcello</u>		<u>prezzo annuncio</u>		<u>87.000,00 €</u>	
		coeff.		mq rivalutati	
Prezzo presunto di vendita	82.000,00 €				
mq abitazione	84	1		84	
					PREZZO al €/mq
					976,19 €
<u>3 Trilocale San Marcello</u>		<u>prezzo annuncio</u>		<u>105.000,00 €</u>	
		coeff.		mq rivalutati	
Prezzo presunto di vendita	99.000,00 €				
mq abitazione	120	1		120	
					PREZZO al €/mq
					825,00 €
<u>MEDIA DEI VALORI AL MQ</u>					<u>911,51 €</u>

Il valore arrotondato degli appartamenti sopra citati messi in vendita online è pari a 910,00 €/mq.

A questo punto, per individuare il giusto prezzo, si sono analizzati i diversi fattori che si riportano sotto.

- Ubicazione. L'immobile si trova nel centro di San Marcello e dista circa 6 km da Maresca, circa 3,7 km dal ponte sospeso di Mammiano, circa 7,6 km da Campo Tizzoro, circa 20 km dall'Abetone e circa 30 km da Pistoia. È una delle città centrali della Montagna Pistoiese.

- Posizione. L'immobile è situato in una zona residenziale, con affaccio su strada interna che sfocia sulla Strada Statale che attraversa il Paese. A pochi passi si trovano tutti i servizi essenziali, come scuole, farmacia, supermercati, edicole, bar e altro.

- Stato di conservazione. Si tratta di rifiniture anni '80, con infissi datati e vetri doppi di vecchia generazione. Non si riscontrano danni visibili alle strutture. Per quanto riguarda le rifiniture, è necessario effettuare delle lavorazioni per riportare i beni in uno stato di manutenzione normale, nello specifico si tratta del rifacimento della pavimentazione e del rivestimento nel bagno, sostituzione dei

sanitari e imbiancatura.

- Impianti. L'utenza elettrica è staccata, ne consegue che anche la stufa a pellet, unico metodo di riscaldamento presente, non è funzionante. Sono presenti i termosifoni in ghisa ma non sono collegati a una caldaia. È necessario riattivare l'impianto di riscaldamento. Nel locale centrale termica è collocato uno scaldabagno. In cucina è posizionata una cucina a gas, con porta bombola. Non è presente un impianto di condizionamento.

Considerando i fattori sopra elencati e per l'esperienza maturata nel corso della carriera professionale, il sottoscritto stima di seguito il costo dei lavori necessari per riportare l'abitazione a una condizione normale:

- Sostituzione di pavimento, rivestimento e sanitari nel bagno 5.000,00€
- Ripristino impianto di riscaldamento con installazione di nuova caldaia 5.000,00€
- Opere varie di riparazione 1.500,00€
- Imbiancatura con tempera bianca 1.500,00€

Totale spese di manutenzione 13.000,00€

Considerando lo stato di manutenzione, la posizione dell'intero immobile e la disposizione in pianta dell'appartamento che il sottoscritto ritiene sfavorevole al normale utilizzo, poiché la camera matrimoniale ha dimensioni inferiori al minimo imposto per legge di 14,00mq e la cameretta è scollegata dalla zona notte e per accedere al bagno è necessario passare dalla cucina, il sottoscritto ha ritenuto opportuno prendere in considerazione i valori minimi:

O.M.I. 900,00 €/mq; borsino immobiliare 1.032,00 €/mq; appartamenti messi in vendita online di 910,00€/mq.

La media ottenuta arrotondata è pari a 950,00 €/mq, a cui è necessario togliere le spese sopra riportate.

Il valore unitario sopra determinato, è da moltiplicare per la superficie commerciale. Tale superficie viene determinata applicando di coefficienti di riduzione, in modo da omogeneizzare le superfici. La superficie lorda dell'abitazione è pari alla superficie commerciale di 117,28 mq, ottenuta come specificato nella tabella "consistenza" della presente perizia.

Considerando le spese di manutenzione pari a 13.000,00€ otteniamo un prezzo al mq da decurtare arrotondato di 110€/mq.

950,00 €/mq - 110€/mq si ottiene un prezzo al mq totale di **840,00 €/mq.**

A questo punto moltiplichiamo la superficie commerciale di 117,28 mq per il valore unitario determinato 840,00 €/mq ottenendo un importo di 98.515,20 €, arrotondato **98.500,00 € (euro novantottomila cinquecento/00).**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Marcello Piteglio (PT) - Via De' Gerbi n. 6 int. 2, interno 2	117,28 mq	840,00 €/mq	€ 98.515,20		
Valore di stima arrotondato:					€ 98.500,00



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.

Larciano, li 12/08/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Salamone Giuseppe



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via De' Gerbi n. 6 int. 2, interno 2
Trattasi di unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al primo piano di un più ampio fabbricato costituito da n. 3 piani fuori terra. Il portone d'ingresso, a comune con altri appartamenti, è collocato su Via De' Gerbi n. 6. Tramite le due rampe di scale a comune con gli altri appartamenti, è possibile raggiungere il portone d'ingresso all'appartamento oggetto di perizia. L'abitazione si compone di un ingresso, un ripostiglio, due camere singole, una cucina, un soggiorno che permette l'accesso a un terrazzo, un bagno, una centrale termica e un disimpegno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 167, Sub. 10, Categoria A3, Graffato part 191 sub 4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'intero immobile viene inquadrato dal Regolamento Urbanistico approvato con delibera C.C. n. 25 del 29/08/2014, come A2 "Aree ed immobili soggetti alla conservazione e restauro - Zone di Recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457."



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 34/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Marcello Piteglio (PT) - Via De' Gerbi n. 6 int. 2, interno 2		
Diritto reale:	Usufrutto Nuda proprietà	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 167, Sub. 10, Categoria A3, Graffato part 191 sub 4	Superficie	117,28 mq
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al primo piano di un più ampio fabbricato costituito da n. 3 piani fuori terra. Il portone d'ingresso, a comune con altri appartamenti, è collocato su Via De' Gerbi n. 6. Tramite le due rampe di scale a comune con gli altri appartamenti, è possibile raggiungere il portone d'ingresso all'appartamento oggetto di perizia. L'abitazione si compone di un ingresso, un ripostiglio, due camere singole, una cucina, un soggiorno che permette l'accesso a un terrazzo, un bagno, una centrale termica e un disimpegno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero da persone		

