
TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II. - INTEGRAZIONE 17-10-2022 E 18.05.2023

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giannini Sandro, nell'Esecuzione Immobiliare 83/2022 del R.G.E.

promossa da

*** omissis***

contro

*** omissis***

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico | 3 |
| Premessa..... | 3 |
| Descrizione..... | 3 |
| Lotto Unico..... | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 3 |
| Titolarità..... | 3 |
| Confini | 4 |
| Consistenza | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 5 |
| Dati Catastali..... | 5 |
| Precisazioni..... | 6 |
| Patti | 6 |
| Stato conservativo..... | 6 |
| Parti Comuni..... | 6 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 6 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 6 |
| Stato di occupazione | 7 |
| Provenienze Ventennali..... | 7 |
| Formalità pregiudizievoli | 8 |
| Normativa urbanistica | 10 |
| Regolarità edilizia..... | 11 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 11 |
| Stima / Formazione lotti..... | 11 |
| Riserve e particolarità da segnalare..... | 16 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 17 |
| Lotto Unico | 17 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 83/2022 del R.G.E. | 17 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 96.883,00 | 18 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento | 19 |

INCARICO

In data 27/06/2022, il sottoscritto Arch. Giannini Sandro, con studio in Via Pietro Bozzi,23 - 51100 - Pistoia (PT), email sa.giannini@archiworld.it, PEC sandro.giannini@archiworldpec.it, Tel. 347 3592385, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Piazza Belvedere, 3 - Pistoia

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione situato al piano secondo di un fabbricato di tre piani posto in Piazza Belvedere n.3 composto oltre che dalla cantina situata al piano seminterrato, da ingresso, soggiorno, 2 camere, ripostiglio, bagno, cucina e terrazzo posto sul lato ovest dell'appartamento.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Piazza Belvedere, 3 - Pistoia

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

I dati sono completi

TITOLARITÀ

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

- ***** omissis****

- *** omissis***

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

- *** omissis***
- *** omissis***



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il sig. *** omissis***



Attualmente la visura catastale riporta:

*** omissis***, deceduto in data 10.07.1986 e *** omissis*** deceduta in data 21.12.2011 per mancanza di volture catastali.

CONFINI

Confina a sud con le scale condominiali, a est con la piazza Belvedere, a ovest con la corte interna di divisione con l'altro fabbricato

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione | 75,76 mq | 86,59 mq | 1,00 | 86,59 mq | 2,85 m | 2 |
| Terrazza | 8,86 mq | 8,86 mq | 0,40 | 3,54 mq | 2,85 m | 2 |
| Cantina | 6,00 mq | 6,00 mq | 0,20 | 1,20 mq | 2,00 m | SEM |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 91,33 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 91,33 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|----------------|---|
| Dal 30/06/1987 al 11/05/1990 | *** omissis*** | Catasto Fabbricati Fg. 179, Part. 430, Sub. 13 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5,5 Rendita € 0,49 Piano 2 |
| Dal 11/05/1990 al 01/01/1992 | *** omissis*** | Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 179, Part. 430, Sub. 13 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 109,109,109 mq Rendita € 0,65 Piano 2 |
| Dal 01/01/1992 al 09/11/2015 | *** omissis*** | Catasto Fabbricati Fg. 179, Part. 430, Sub. 13 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 325,37 Piano 2 |
| Dal 09/11/2015 al 21/09/2022 | *** omissis*** | Catasto Fabbricati Fg. 179, Part. 430, Sub. 13 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 109 mq Rendita € 325,37 Piano 2 |

La visura catastale risulta ancora:

*** omissis***, nato a *** omissis*** proprietario per 1/2, *** omissis***, nata a *** omissis*** proprietaria per 1/2 in quanto non sono state riportate le variazioni successive alle denuncia di successione

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 179 | 430 | 13 | | A3 | 3 | 6 | 109 mq | 325,37 € | 2 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La visura catastale risulta ancora:

*** omissis***

in quanto non sono state riportate le variazioni successive alle denunce di successione

PRECISAZIONI

L'amministratore del condominio mi ha detto che l'assemblea di condominio non ha ancora dato l'incarico per risolvere la problematica relativa alla mancanza della concessione edilizia del fabbricato



PATTI

non vi sono patti

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'appartamento risulta scarso in quanto le finiture interne ed esterne sono ancora quelle dell'anno di costruzione (1960)



PARTI COMUNI

Le parti comuni sono quelle indicate nella planimetria catastale, quindi il vano scale e un locale indicato come CT al piano seminterrato

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'art.6 del contratto stipulato nel 1984 con l'IACP prevede che dopo 10 anni dall'acquisto l'acquirente possa alienare il bene solo in accordo con quanto previsto nell'art.28 della Legge 8.8.1978 n.513 che dice: - L'assegnatario può alienare l'alloggio qualora ricorrano le condizioni di cui al precedente quinto comma. In tal caso deve darne comunicazione al competente istituto autonomo per le case popolari, il quale potrà esercitare, entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione, il diritto di prelazione all'acquisto per un prezzo pari a quello di cessione rivalutato sulla base della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

In alternativa, in base al COMMA XXV dell'art.1 della LEGGE 24.12.1993 N.560, l'assegnatario può corrispondere all'Ente il 10% del valore catastale dell'alloggio quale prezzo dell'estinzione del diritto di prelazione, potendo successivamente alienare liberamente l'immobile (senza correre il rischio che l'ente medesimo lo acquisti a prezzo imposto).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato con struttura in cemento armato, pilastri e travi, altezza utile interna 2,85 mt, pareti in laterizio, copertura piana.

La pavimentazione interna all'appartamento è in ceramica, gli infissi interni sono in legno, quelli esterni hanno vetri doppi e sono in ferro.

L'impianto elettrico è quello della costruzione originaria (1959), in casa non è presente un differenziale, ma è presente il contatore Enel all'ingresso condominiale. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia posta nel ripostiglio adiacente la cucina; le tubazioni sono esterne. E' presente il libretto di centrale. È presente un cronotermostato. Non è presente il citofono.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta **libero**.



PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|----------------|---------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 22/06/1984 al 04/04/1987 | *** omissis*** | Atto di acquisto | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | dott. Giorgio Rafanelli | 22/06/1984 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Ufficio Reg Pistoia | 23/07/1984 | 4550 | 3464 |
| | | Registrazione | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Dal 04/04/1987 al 11/06/2013 | *** omissis*** | Denuncia di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Ufficio del registro di Pistoia | 04/04/1987 | 2275 | 1622 |
| | | Registrazione | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Dal 11/06/2013 al 21/09/2022 | *** omissis*** | Denuncia di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Ufficio del registro di Pistoia | 11/06/2013 | 4088 | 2880 |
| | | Registrazione | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- **Sussiste continuità** nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, vedi **accettazione tacita eredità del 12.05.2022**;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Attualmente i dati catastali non sono stati aggiornati a seguito delle denunce di successione

ASTE GIUDIZIARIE.it
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pistoia il 21/02/2002

Reg. gen. *** *omissis****

Quota: 100/100

Importo: € 51.645,00

A favore di *** *omissis****

Contro *** *omissis****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 51.645,00

Interessi: € 7,00

Rogante: *** *omissis****

Data: *** *omissis****

N° repertorio: *** *omissis****

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il *** *omissis****

Reg. gen. *** *omissis****

Quota: 1/6

Importo: € 24.000,00

A favore di *** *omissis****

Contro *** *omissis****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 19.633,50

Spese: € 2.304,98

Interessi: € 2.061,52

Rogante: *** *omissis****

Data: *** *omissis****

N° repertorio: *** *omissis****

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a *** *omissis****

Reg. gen. *** *omissis****

Quota: 5/6

Importo: € 35.000,00

A favore di *** *omissis****

ASTE GIUDIZIARIE.it

Contro *** omissis***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 20.351,19
Rogante:
Data: *** omissis***
N° repertorio: *** omissis***



IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA

Iscritto a PISTOIA il 23/02/2022
Reg. gen. 1771 - Reg. part. 224
Quota: 1/1
Importo: € 103.290,00
A favore di *** omissis***
Contro *** omissis***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 51.645,00
Rogante: *** omissis***
Data: *** omissis***

N° repertorio: *** omissis*** Note: La presente Nota di iscrizione è relativa all'Ipoteca in rinnovazione ed è stata richiesta *** omissis***

• **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a *** omissis***
Reg. gen. *** omissis***
Quota: 1/6
Importo: € 24.000,00
A favore di *** omissis***
Contro *** omissis***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 19.633,50
Spese: € 2.304,98
Interessi: € 2.061,52
Rogante: *** omissis***
Data: *** omissis***
N° repertorio: *** omissis***



Note: ISCRIZIONE IN RINNOVAZIONE DELL'IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA IN DATA 06.06.2002

Trascrizioni

• **DENUNCIA DI SUCCESSIONE**

Trascritto a *** omissis***
Reg. gen. *** omissis***
Quota: 1/1
A favore di *** omissis***
Formalità a carico della procedura

• **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' con beneficio di inventario**

Trascritto *** omissis***
Reg. gen. *** omissis***
Quota: 1/1
A favore di *** omissis***
Contro *** omissis***



- **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' con beneficio di inventario**

Trascritto a *** omissis***
Reg. gen. *** omissis***
Quota: -
A favore di *** omissis***
Contro *** omissis***



- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a *** omissis***
Reg. gen. *** omissis***
Quota: 1/1
A favore di *** omissis***
Contro *** omissis***
Formalità a carico della procedura
Note: Si fa presente *** omissis***

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Trascritto a *** omissis***
Reg. gen. *** omissis***
Quota: 1/1
A favore di *** omissis***
Contro *** omissis***
Formalità a carico della procedura
Note: *** omissis***

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste: Imposta di bollo €. 59,00. Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di €. 35,00 e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile che risulta essere il prezzo di aggiudicazione. L'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che "L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro." L'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che "per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione".

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo la Tavola A del nuovo regolamento Edilizio del comune di Pistoia, il fabbricato risulta all'interno del perimetro del centro abitato al 1° settembre 1967.

L'immobile risulta in zona vincolata ai sensi della legge 1497 in "Vincolo zona Nord dm 3.2.1966".

Secondo il regolamento urbanistico del comune di Pistoia il fabbricato risulta in zona TR1, tessuti di recente formazione, stabili-consolidati



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da una ricerca effettuata presso l'archivio storico del comune di Pistoia e presso l'Ufficio Tecnico della Spes (ex IACP) ho potuto verificare quanto segue:

- 1) Il fabbricato in oggetto è identificato nella lottizzazione Belvedere con la lettera H.
- 2) in data 13.02.1958 prot. 03194 è stato presentato un progetto da parte della gestione Una-Casa a firma dell'arch. ██████████ a seguito del quale la commissione edilizia del comune di Pistoia ha dato parere negativo.
- 3) per quanto attiene i tre fabbricati adiacenti identificati dalle lettere E-F-G è stato rilasciato un permesso per i lavori Affare n.11019/1288 in data 1.05.1961 con progetto a firma arch. ██████████
- 4) In data 8 aprile 1960 protocollo. 06437 è stata presentata domanda per ottenere il permesso di abitabilità per i fabbricati E-F-G-H di proprietà della gestione Ina-Casa. A seguito di tale domanda non ho trovato la corrispondente abitabilità.
- 5) per la chiusura di due verande, inerenti all'immobile oggetto di perizia, è stata rilasciata concessione a sanatoria n.850 del 24.11.1995 a nome *** omissis***.
- 6) in data 28.07.2022 l'amministratore del condominio mi ha comunicato per mail che l'assemblea di condominio non aveva ancora deliberato l'incarico ad un tecnico per la presentazione di un condono in quanto il fabbricato risulta ancora sprovvisto di permesso a costruire.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il fabbricato dove insiste l'immobile è privo del permesso a costruire.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

È stato contattato l'amministratore del condominio *** omissis***, il quale mi ha comunicato che in merito alla situazione contabile c'è un piccolo residuo di €.49,00.

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 Pistoia (PT) - Piazza Belvedere, 3 - Pistoia**
Appartamento di civile abitazione situato al piano secondo di un fabbricato di tre piani posto in Piazza Belvedere n.3 composto oltre che dalla cantina situata al piano seminterrato, da ingresso, soggiorno, 2 camere, ripostiglio, bagno, cucina e terrazzo posto sul lato ovest dell'appartamento.
Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 179, Part. 430, Sub. 13, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 100.463,00

Il sottoscritto CTU ha individuato in un solo lotto l'immobile in vendita:

Appartamento Piano secondo

Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo compreso cantina al piano seminterrato, composto da ingresso, cucina con ripostiglio adiacente, soggiorno, bagno, doppia camera e ripostiglio a cui si accede dal disimpegno; è presente anche un balcone posto sul lato ovest;

L'immobile è identificato nel foglio 179 mappale 430 sub.13, cat. A/3, classe 3, vani 6, rendita €. 325,37

La proprietà in catasto, per mancanza di volture, è attualmente intestata a:

*** omissis***

A seguito degli atti di successione per causa di morte, la proprietà è così suddivisa:

*** omissis***

*** omissis***

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE:

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 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 all'immobile oggetto della stima. Per determinare il prezzo finale a mq dell'immobile, il sottoscritto CTU ha preso in considerazione la media fra i prezzi desunti da quattro stime, tenendo in considerazione anche i prezzi di vendita di immobili simili reperiti attraverso ricerche effettuate sul sito internet del catasto:

1) la stima sui valori di mercato individuati sui siti delle agenzie immobiliari mediante ricerche su internet;

2) i valori desunti dalle tabelle OMI redatti dall'Agenzia delle Entrate;

3) la stima derivante dell'affitto mediante la capitalizzazione della rendita;

4) valori desunti da vendite di immobili simili

Per quanto attiene la determinazione dei valori a mq. da attribuire alle superfici per la determinazione del valore dell'immobile, è stata eseguita una media tra i valori desunti dai metodi di stima sopraindicati.

VALORE DI STIMA N.1: Prezzi di mercato, rendita media €./mq. 1.202,25

Per determinare la stima sui valori di mercato, sono state eseguite numerose ricerche sui siti immobiliari presenti su Internet, con particolare riferimento alla zona dove è presente l'immobile oggetto di perizia. A seguito di tali ricerche sono state reperite le seguenti informazioni che si riferiscono ad immobili simili in vendita, in particolare (vedi anche allegato relativo alla descrizione degli immobili reperiti su internet):

Vendita di appartamento in Pistoia di mq. 100, via Monterosa €. 168.000,00 (€./mq. 1.680,00)

Vendita di appartamento in Pistoia di mq. 90, via Dalmazia per €. 158.000,00 (€./mq. 1.755,00)

Dalla media desunta dai prezzi sopra indicati si ottiene un prezzo di €./mq. 1.717,50

Gli immobili individuati nella ricerca sono ristrutturati per cui il prezzo si deve diminuire di un 30%, per cui avremo: €./mq. 1.717,50 - 515,25 = €./mq. 1.202,25

VALORE DI STIMA N.2: rendita desunta dalle tabelle OMI: €./mq. 1.350,00

Il sottoscritto CTU ha preso poi in considerazione i valori riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) che indicano, per tale zona, un valore compreso fra €./mq. 1.350,00 e €./mq. 1.700,00. Considerando le condizioni dell'immobile, le finiture e lo stato di manutenzione che sono risultate durante il sopralluogo, il sottoscritto ritiene che un prezzo congruo da applicare sia di €./mq. 1.350,00.

VALORE DI STIMA N.3: rendita media derivante dall'affitto: €./mq. 1.229,02

Il sottoscritto CTU ha preso poi in esame la stima derivante dell'affitto con la capitalizzazione della rendita; Per quanto attiene il prezzo di mercato a mq. per il valore mensile della locazione il sottoscritto ha preso in esame i valori riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) che indicano un valore compreso fra €./mq. 5,70 ed €./mq. 7,80;

Il sottoscritto, considerando quanto sopra riportato e le ricerche effettuate, ritiene che per l'immobile oggetto di stima, considerando le finiture e la posizione, sia corretto un costo mensile di affitto di €. 500,00 che, considerata la superficie netta di mq. 91,33 corrisponde a €./mq. 5,47.

AFFITTO E CAPITALIZZAZIONE della rendita con affitto mensile di €. 500,00: Considerando quanto sopra esposto, per il calcolo della capitalizzazione della rendita si ritiene equo un affitto mensile di €. 500,00 e quindi avremo che:

€. 500,00 x 12 = €. 6.000,00

Ponendo in detrazione una cifra per spese di manutenzione ed inaffittanza nella misura del 30% del reddito stesso avremo: €. 6.000,00 x 30% = €. 1.800,00 da porsi in detrazione e quindi:

€. 6.000,00 - €. 1.800,00 = €. 4.200,00.

Non essendo il bene esente dall'imposta fondiaria questa dovrà essere posta in detrazione: detta imposta può essere valutata nella misura del 30,17% del reddito lordo predetto depurato delle spese generali:

€. 4.200,00 x 2/3 x 30,17% = €. 844,76 €. 4.200,00 - €. 844,76 = €. 3.355,24.

Questo valore è il reddito medio annuo che capitalizzato ad un saggio del 100 per 3,00 darà il valore

capitale dell'immobile e precisamente:

VALORE DI STIMA mediante AFFITTO = €. 3.355,24 x 100/3,00 = €. 111.841,33 che considerando la superficie netta di mq. 91,00 mi genera un prezzo di €. /mq. 1.229,02

VALORE DI STIMA N.4: rendita media desunta da vendite simili: €. /mq. 1.171,74

Il sottoscritto ha eseguito anche una ricerca per individuare se nell'ultimo anno fossero stati eseguiti atti di vendita per immobili con rendite catastali simili nelle zone limitrofe, e sono stati reperiti n.2 atti che di seguito vado a riportare:

a) Atto notaio *** *omissis* *** del 31 marzo 2022, unità immobiliare posta in vendita nel foglio 179, mappale 429 sub 18, cat A/3, rendita €. 325,37. Prezzo di vendita per l'appartamento e la cantina: €. 72.000,00.

b) Atto *** *omissis* *** del 8 agosto 2022, unità immobiliare posta in vendita nel foglio 179, mappale 429 sub 18, cat A/3, rendita €. 352,48. Prezzo di vendita per l'appartamento e l'autorimessa €. 142.000,00. Come si può vedere l'atto di vendita è relativo allo stesso appartamento che la prima volta è stato acquistato dalla soc. Tittollo, poi ristrutturato con Cila del 18.05.2022 e rivenduto ad un importo doppio di €. 142.000,00.

Il sottoscritto CTU ha quindi mediato gli importi delle due vendite trovando un prezzo medio di €. 107.000,00 che corrisponde a €/mq. 1.171,74

Il sottoscritto CTU ha quindi determinato il valore a mq. dell'immobile procedendo a mediare i valori ottenuti dalle stime sopra riportate:

VALORE DI STIMA N.1 Prezzi di mercato:

rendita media €. /mq. 1.202,25

VALORE DI STIMA N.2 Valori OMI:

rendita media €. /mq. 1.350,00

VALORE DI STIMA N.3 Capitalizzazione affitto:

rendita media €. /mq. 1.229,02

VALORE DI STIMA N.4 Immobili similari:

rendita media €. /mq. 1.171,24

La media dei quattro valori mi genera un prezzo del bene a mq. di €. /mq. 1.238,12

L'unità immobiliare oggetto di stima non risulta in buone condizioni di manutenzione, con finiture che risalgono ancora al momento della costruzione e pertanto dal prezzo medio ricavato dalla media dei valori soprariportati il sottoscritto CTU ritiene che il valore ricavato di €. /mq. 1.238,12 possa essere ridotto ad €. /mq. 1.100,00

appartamento P2 mq. 91,33 x €. 1.100,00 = €. 100.463,00

DETERMINAZIONE DEL DEPREZZAMENTO:

SANZIONI URBANISTICHE:

Da una ricerca effettuata presso l'archivio storico del comune di Pistoia e presso l'Ufficio Tecnico della Spes (ex IACP) ho potuto verificare quanto segue:

- 1) Il fabbricato in oggetto è identificato nella lottizzazione Belvedere con la lettera H.
- 2) in data 13.02.1958 prot. 03194 è stato presentato un progetto da parte della gestione Una-Casa a firma dell'arch. Leonardo Ricci a seguito del quale la commissione edilizia del comune di Pistoia ha dato

parere negativo.

3) per quanto attiene i tre fabbricati adiacenti identificati dalle lettere E-F-G è stato rilasciato un permesso per i lavori Affare n.11019/1288 in data 01.05.1961 con progetto a firma arch. L. Savioli.

4) In data 8 aprile 1960 protocollo. 06437 è stata presentata domanda per ottenere il permesso di abitabilità per i fabbricati E-F-G-H di proprietà della gestione Una-Casa. A seguito di tale domanda non ho trovato la corrispondente abitabilità.

5) per la chiusura di due verande, inerenti all'immobile oggetto di perizia, è stata rilasciata concessione a sanatoria n.850 del 24.11.1995 a nome ***omissis***.

6) in data 28.07.2022 l'amministratore del condominio mi ha comunicato per mail che l'assemblea di condominio non aveva ancora deliberato l'incarico ad un tecnico per la presentazione di un condono in quanto il fabbricato risulta ancora sprovvisto di permesso a costruire.

Da una stima preventiva eseguita dal sottoscritto CTU, si ritiene che le spese per la presentazione del condono possano essere:

1) Spese tecniche: €. 300,00

2) Sanzioni amministrative €. 500,00

Devo poi far notare un altro problema che ho potuto riscontrare nonostante la presenza del condono edilizio:

La veranda è definita dal Regolamento Edilizio tipo come un "locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili".

Il condono della veranda doveva essere realizzato rispettando i rapporti di superficie aereo-illuminante stabiliti dal Regolamento di igiene per le stanze interne. Tale verifica secondo il sottoscritto non è verificata in quanto gli infissi della camera e del soggiorno affacciano su l terrazzo che poi è stato condonato in veranda e quindi non ci sono più i rapporti aeroilluminanti.

Gli infissi della veranda devono perciò essere rimossi con una spesa di:

mq. 12,00 x 23,17 (prezzo DEI A25118) = €. 2.780,00

Dal prezzo sopra indicato di €. 100.463,00 si ritiene di detrarre l'importo presunto di €. 2.780,00 oltre che €. 800,00 ottenendo così un valore dell'appartamento di €. 96.883,00

Il sottoscritto CTU ritiene che i metodi di stima adottati e sopra riportati possano correttamente determinare la valutazione del bene e la determinazione del suo valore.

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.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Pistoia (PT) - Piazza Belvedere, 3 - Pistoia | 91,33 mq | 1.100,00 €/mq | € 100.463,00 | 100,00% | € 100.463,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 100.463,00 |

Valore di stima: € 100.463,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| Redazione del condono e relativa sanzione | 3580,00 | € |

Valore finale di stima: € 96.883,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE



Non vi sono riserve o particolarità 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.

Pistoia, li 18/05/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giannini Sandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 1 - Stato di rilievo (Aggiornamento al 10/10/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 2 - riepilogo permessi edilizi (Aggiornamento al 10/10/2022)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - 3 - visure e planimetrie catastali (Aggiornamento al 04/07/2022)
- ✓ N° 18 Foto - 4 - documentazione fotografica (Aggiornamento al 10/10/2022)
- ✓ N° 10 Altri allegati - 5 - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 27/09/2022)
- ✓ N° 1 Ortofoto - 6 - Ortofoto (Aggiornamento al 10/10/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 7 - atto bene similare 1 (Aggiornamento al 03/10/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 8 - atto bene similare 2 (Aggiornamento al 03/10/2022)
- ✓ N° 2 Altri allegati - 10 - OMI - annunci internet (Aggiornamento al 10/10/2022)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 11 - atto IACP 1984 (Aggiornamento al 10/10/2022)
- ✓ N° 2 Altri allegati - 9 - locazione agenzia entrate (Aggiornamento al 14/07/2022)
- ✓ In data 18.05.2023 si allega Ispezione telematica ***omissis*** e certificato di morte ***omissis***



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Piazza Belvedere, 3 - Pistoia
Appartamento di civile abitazione situato al piano secondo di un fabbricato di tre piani posto in Piazza Belvedere n.3 composto oltre che dalla cantina situata al piano seminterrato, da ingresso, soggiorno, 2 camere, ripostiglio, bagno, cucina e terrazzo posto sul lato ovest dell'appartamento.
Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 179, Part. 430, Sub. 13, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Secondo la Tavola A del nuovo regolamento Edilizio del comune di Pistoia, il fabbricato risulta all'interno del perimetro del centro abitato al 1° settembre 1967.

L'immobile risulta in zona vincolata ai sensi della legge 1497 in "Vincolo zona Nord dm 3.2.1966".

Secondo il regolamento urbanistico del comune di Pistoia il fabbricato risulta in zona TR1, tessuti di recente formazione, stabili-consolidati.

Prezzo base d'asta: € 96.883,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 83/2022 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 96.883,00

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|--|--|------------|----------|
| Ubicazione: | Pistoia (PT) - Piazza Belvedere, 3 - Pistoia | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 179, Part. 430, Sub. 13, Categoria A3 | Superficie | 91,33 mq |
| Stato conservativo: | Lo stato conservativo dell'appartamento risulta scarso in quanto le finiture interne ed esterne sono ancora quelle dell'anno di costruzione (1960) | | |
| Descrizione: | Appartamento di civile abitazione situato al piano secondo di un fabbricato di tre piani posto in Piazza Belvedere n.3 composto oltre che dalla cantina situata al piano seminterrato, da ingresso, soggiorno, 2 camere, ripostiglio, bagno, cucina e terrazzo posto sul lato ovest dell'appartamento. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta libero | | |



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pistoia il 21/02/2002
Reg. gen. *** omissis*** - Reg. part. *** omissis***
Quota: 100/100
Importo: € 51.645,00
A favore di *** omissis***
Contro *** omissis***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 51.645,00
Interessi: € 7,00
Rogante: *** omissis***
Data: 21/02/2002
N° repertorio: *** omissis***
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 05/06/2002
Reg. gen. *** omissis*** - Reg. part. *** omissis***
Quota: 1/6
Importo: € 24.000,00
A favore di *** omissis***
Contro *** omissis***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 19.633,50
Spese: € 2.304,98
Interessi: € 2.061,52
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 05/06/2002
N° repertorio: *** omissis***
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISTOIA il 27/10/2006
Reg. gen. *** omissis*** - Reg. part. *** omissis***
Quota: 5/6
Importo: € 35.000,00
A favore di *** omissis***
Contro *** omissis***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 20.351,19
Rogante: TRIBUNALE PISTOIA
Data: 27/10/2006
N° repertorio: *** omissis***
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISTOIA il 26/05/2022
Reg. gen. *** omissis*** - Reg. part. *** omissis***
Quota: 1/6
Importo: € 24.000,00
A favore di *** omissis***



Contro *** omissis***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 19.633,50

Spese: € 2.304,98

Interessi: € 2.061,52

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 26/05/2022

N° repertorio: *** omissis***

Note: ISCRIZIONE IN RINNOVAZIONE DELL'IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA IN DATA 06.06.2002

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISTOIA il 02/03/2022

Reg. gen. *** omissis*** - Reg. part. *** omissis***

Quota: 1/1

A favore di *** omissis***

Contro *** omissis***

Formalità a carico della procedura

Note: Si fa presente che *** omissis***

