

TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cipriani Lucia, nell'Esecuzione Immobiliare 165/2012 del R.G.E.

promossa da



[REDACTED]

contro

[REDACTED]



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.....	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 165/2012 del R.G.E.....	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

In data 22/09/2017, il sottoscritto Geom. Cipriani Lucia, con studio in Corso Antonio Gramsci, 59 - 51100 - Pistoia (PT), email luciacipriani@tiscalinet.it, PEC lucia.cipriani@geopec.it, Tel. 0573 368670, Fax 0573 368670, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/09/2017 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 Pieve a Nievole (PT) - Via A. Gramsci n.6/A, piano Primo

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un edificio plurifamiliare inserito in una schiera di fabbricati lungo la via A. Gramsci al civico 6/A, ed avente accesso indipendente mediante scala esterna. Detta unità risulta composta da ingresso-disimpegno, tre camere, una cucina, due bagni oltre terrazzo lato sud e piccola resede al piano terra ove insiste il vano scala (con sottoscala) di accesso alla medesima.

La zona urbanistica dove risulta inserito il fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è una zona semicentrale di detto comune, a sud della ferrovia, facilmente raggiungibile oltre che dotato delle principali infrastrutture pubbliche.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via A. Gramsci n.6/A, piano Primo

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:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONFINI

Via Gramsci, beni di proprietà [REDACTED], beni di proprietà [REDACTED], salvo se altri e più recenti confini.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,00 mq	108,00 mq	1,00	108,00 mq	2,80 m	primo
Cortile	14,00 mq	14,00 mq	0,18	2,52 mq	0,00 m	terra
Terrazza	14,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	primo
sottoscala	3,00 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				114,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,82 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I dati catastali corrispondono a quelli reali fatta eccezione delle quote di proprietà nei vari passaggi come precisato nel quadro della provenienza ventennale.

Ai fini storico-catastali si precisa che l'attuale particella 100 sub. 1 è stata originata dalla particella 100 (acquistata con Atto [REDACTED] dai sigg.ri [REDACTED]) a seguito di variazione catastale, per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni, del 18.07.2005 protoc.n.PT0071762 in atti dal 18.07.2005;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Traffato

	7	100	2		A3	5	5,5	108	426,08	primo	
--	---	-----	---	--	----	---	-----	-----	--------	-------	--

Corrispondenza catastale



La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi ad eccezione delle dimensioni del terrazzo posto sul tergo dell'appartamento e del diverso dimensionamento di alcuni vani finestra. I dati catastali in atti corrispondono con quanto riportato nell'atto di pignoramento trascritto in data 13.06.2012 al n.ro 1631 di reg.part.



STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'unità in esame risulta scadente non essendo state eseguite nel corso degli ultimi anni le necessarie manutenzioni ordinarie.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero edificio di cui fa parte l'unità in esame risulta costruito con struttura di muratura ordinaria e solai in latero-cemento. Le pareti risultano intonacate sia all'interno che all'esterno. La tinteggiatura è presente anche se in condizioni di scarsa manutenzione. I pavimenti in generale sono in monocottura mentre quelli dei bagni in ceramica così come i rivestimenti. Sono entrambi dotati di sanitari e rubinetterie di scarso pregio. Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre le finestre in alluminio anodizzato dotate alcune di persiane e alcune di avvolgibili in plastica. Gli impianti tecnologici, tutti sottotraccia, sono funzionanti anche se non certificati. Alla data del sopralluogo risultava sigillato il contatore Gas metano pertanto l'impianto termico non era attivo, risulta comunque presente una caldaia murale all'interno dell'abitazione.

La scala esterna risulta in muratura rivestita in cotto come la cimasa sopra il parapetto. La facciata principale, posta a nord risulta tinteggiata ed in buono stato. La resede antistante risulta, oltre che parzialmente coperta da una tettoia, risulta occupata da vari materiali, come si evince dalla documentazione fotografica di riferimento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore con i figli



PROVENIENZE VENTENNALI		
Periodo	Proprietà	Atti

		16/11/2003		
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
	proprietari per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà.	Agenzia del territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare d. Pesca	03/09/2004	3236
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Pesca	20/02/2004	31 177
Dal 13/12/2005		Atto di compravendita *		
		Rogante	Data	Repertorio N° Raccolta N°
	proprietaria per la piena proprietà pari all'intero.	NOTAIO LENZI RAFFAELE	13/12/2005	46324
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
		Agenzia del territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare d. Pesca	31/12/2005	6895 3787
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato.

Si precisa che, come evidenziato nell'atto di provenienza, le denunce di successione sopra descritte risultano errate nell'indicazione delle quote di proprietà di ciascun de cuius pertanto dovrà essere provveduto alla dovuta rettifica e/o integrazione comportante eventualmente un ravvedimento operoso delle relative imposte.

Successivamente.....

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di di PESCIA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni


- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Pescia il 13/06/2012
Reg. gen. 2256 - Reg. part. 1631
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare, corrisponde attualmente ad un importo pari a €. 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area urbanistica nella quale ricade l'edificio in esame è definita, nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico, è l'area edificata a prevalente destinazione residenziale (Zona B) e nello specifico Zona B4 - Area urbana di completamento. Per dette zone valgono le disposizioni come meglio precisate nelle NTA vigenti all'art.21. trattasi comunque di aree con prevalenze di aggregati di edifici disomogenei.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'edificio terra-tetto di cui fa parte l'unità in esame risulta edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e per alcune opere eseguite successivamente a tale data sono stati richiesti i seguenti titoli edilizi:

- Licenza per lavori di miglioria e piccolo ampliamento di casa colonica , pratica n.23 del 1969 richiesta dalla sig.ra [REDACTED]
- Concessione n.74/88 - pratica edilizia n.2231 - per la costruzione di una scala esterna all'edificio unifamiliare, richiesta dal sig. [REDACTED]
- Concessione n.175/95 - pratica edilizia n.3621 - per la ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato residenziale, rilasciata in data 14.10.1995 al sig. [REDACTED]
- Concessione n.166/99 - pratica edilizia n.4400 - per le modifiche interne e apertura di finestra, rilasciata in data 30.05.2000 al sig. [REDACTED]

A seguito di sopralluogo è stata verificata la non corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto riportato nell'ultimo titolo edilizio, e più esattamente sono state rilevate le seguenti opere difformi:

- creazione di due unità indipendenti, una al piano terra (non oggetto della presente stima) e una al piano primo (oggetto della presente stima);

- ampliamento del terrazzo posto sul retro dell'edificio (lato sud) ;
- diversa distribuzione interna corrispondente all'attuale planimetria catastale;
- diverso dimensionamento delle aperture sui prospetti principali;
- pensilina in aggetto in laterizio e legno, sopra ingresso al piano primo;
- tettoia aperta in legno e ferro con copertura in materiale plastico;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tutto quanto rilevato è stato riprodotto in un elaborato grafico in allegato alla presente per maggior comprensione.

Per la regolarizzazione edilizia dell'unità abitativa occorre richiedere apposita Attestazione di conformità comportante il pagamento dei seguenti oneri:

- Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria - U1 2,55 €/mc + U2 7,76 €/mc - pari a 10,31 €/mc x 318 mc. = €. 3.278,58 da raddoppiare in quanto superiore alla sanzione minima prevista dal Regolamento comunale di €. 1000,00;

- Costo di costruzione come da Tabella di cui agli artt.3 e 6 della L.10/77, pari a €. 1800,00;

Ai fini dell'ottenimento dell'Attestazione di conformità di cui sopra dovranno essere valutate le opere anche in relazione anche all'epoca dell'abuso (ad oggi non è stato rilevato) per stabilire se necessaria anche l'autorizzazione a sanatoria per l'aspetto sismico, essendo state eseguite modifiche alle strutture portanti dell'edificio.

La tettoia non risulta sanabile per la tipologia e il mancato rispetto delle distanze dalla strada.

ASTE GIUDIZIARIE.it STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via A. Gramsci n.6/A, piano Primo Trattasi di un appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un edificio plurifamiliare inserito in una schiera di fabbricati lungo la via A. Gramsci al civico 6/A, ed avente accesso indipendente mediante scala esterna. Detta unità risulta composta da ingresso-disimpegno, tre camere, una cucina, due bagni oltre terrazzo lato sud e piccola resede al piano terra ove insiste il vano scala (con sottoscala) di accesso alla medesima. La zona urbanistica dove risulta inserito il fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è una zona semicentrale di detto comune, a sud della ferrovia, facilmente raggiungibile oltre che dotato delle principali infrastrutture pubbliche.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 100, Sub. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 86.574,28

La Stima del bene sopradescritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del singolo bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato, riferendosi anche alla particolare situazione del mercato immobiliare nella zona per immobili simili. In particolare l'analisi di mercato tiene conto dell'ubicazione ed esposizione, della presenza o meno di infrastrutture e servizi pubblici, della destinazione attuale e futura, dello stato di manutenzione e conservazione oltre

che della conformazione e ampiezza dei locali; Inoltre sono stati presi a riferimento, seppur con valore indicativo, le valutazioni dell' OMI che riportano per il semestre 1° 2017 nelle zona di riferimento, i valori oscillanti tra €.1300,00 e 1450,00 / mq. , le valutazioni immobiliari del Borsino Immobiliare delle Agenzie della zona che apprezza i Valori in fascia media per €. /mq. 1267,00 oltre ad aver assunto informazioni presso gli operatori del settore immobiliare di zona, acquisendo solo dei riferimenti a tipologie edilizie diverse con più dotazioni e livelli di manutenzione discreti (prezzi oscillanti nella media OMI).

Sulla base di quanto relazionato e di quanto sopra considerato, valutato di dover apportare i seguenti adeguamenti in riduzione, di cui:

- 30% per lo stato di uso e manutenzione;

Oltre i costi necessari per la regolarizzazione edilizia come quantificati nel link regolarità edilizia, aggiungendo le spese tecniche valutabili in circa €. 2500,00 e i costi per lo smantellamento della tettoia,

per un totale di €. 11.000,00, oltre eventuali oneri per la regolarizzazione delle denunce di successione compreso gli eventuali ravvedimenti operosi come richiamate nel link provenienza ventennale, rapportando il tutto ad una percentuale di almeno un 12 % ;

- il sottoscritto perito ritiene pertanto di dover attribuire al bene in esame un valore unitario di €.754,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pieve a Nievole (PT) - Via A. Gramsci n.6/A, piano Primo	114,82 mq	754,00 €/mq	€ 86.574,28	100,00	€ 86.574,28
Valore di stima:					€ 86.574,28

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 15/02/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it
ELENCO ALLEGATO

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Cipriani Lucia

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Foto - con planimetria di riferimento
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Ispezione ipotecaria aggiornata
- ✓ Altri allegati - Elaborato grafico con i rilievi
- ✓ Altri allegati - Titoli edilizi
- ✓ Altri allegati - Quotazioni immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via A. Gramsci n.6/A, piano Primo
Trattasi di un appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un edificio plurifamiliare inserito in una schiera di fabbricati lungo la via A. Gramsci al civico 6/A, ed avente accesso indipendente mediante scala esterna. Detta unità risulta composta da ingresso-disimpegno, tre camere, una cucina, due bagni oltre terrazzo lato sud e piccola resede al piano terra ove insiste il vano scala (con sottoscala) di accesso alla medesima. La zona urbanistica dove risulta inserito il fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è una zona semicentrale di detto comune, a sud della ferrovia, facilmente raggiungibile oltre che dotato delle principali infrastrutture pubbliche.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 100, Sub. 2, Categoria A3.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area urbanistica nella quale ricade l'edificio in esame è definita, nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico, è l'area edificata a prevalente destinazione residenziale (Zona B) e nello specifico Zona B4 - Area urbana di completamento. Per dette zone valgono le disposizioni come meglio precisate nelle NTA vigenti all'art.21, trattasi comunque di aree con prevalenze di aggregati di edifici disomogenei.



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Pescia il 13/06/2012
Reg. gen. 2256 - Reg. part. 1631
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it