
TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. geometra Massimiliano Paolini, nell'Esecuzione Immobiliare 303/2018 del R.G.E.



E.I. 303/2018 del R.G.E. promossa da

**** *Omissis* ****

Contro



**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Stima del Lotto.....	13
Elenco allegati.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	18
Schema riassuntivo.....	19
Formalità da cancellare	20



INCARICO

All'udienza del 09/02/2019, il sottoscritto geometra Massimiliano Paolini, con studio in Via Panciatichi, 11 - 51100 - Pistoia (PT), email info@massimilianopaolini.it, PEC massimiliano.paolini@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11 febbraio 2019 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 San Marcello Piteglio (PT) - Via Iacopo Piccinetti 122 (Coord. Geografiche: 44.084454, 10.776156)

DESCRIZIONE

Si tratta di una porzione di un più ampio fabbricato costituito da quattro unità abitative, posto in Comune di San Marcello Piteglio, frazione Lizzano Pistoiese, con accesso dalla via Iacopo Piccinetti dal civico 122 (ex civico 37). L'accesso dal civico 122 avviene mediante vano scala condominiale, identificato catastalmente dal subalterno 12 a piano terra e dal subalterno 13 ai restanti piani del fabbricato, entrambi della particella 30 del foglio 23. La porzione in oggetto è costituita da un appartamento per civile abitazione disposto su due piani. Al piano primo si trova ubicata la cantina dell'appartamento, al piano secondo l'appartamento stesso, composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera matrimoniale, tre camere singole, due bagni, tre disimpegni, e ripostiglio. Si precisa che tutte le altre porzioni immobiliari, facenti parte del fabbricato, si trovano attualmente al cosiddetto "stato grezzo", ovvero risultano da realizzare/ultimare le opere di finitura e parte degli impianti tecnologici.

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 San Marcello Piteglio (PT) - Via Iacopo Piccinetti 122

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa con riferimento alla relazione notarile ventennale del Notaio Laura Rolando di Venezia del 31 gennaio 2019, essendo peraltro la stessa aggiornata con la produzione da parte del sottoscritto dell'elenco delle trascrizioni ed ispezioni ipotecarie per immobile, della documentazione catastale e del titolo originario di provenienza immobiliare del 18 dicembre 1990.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

Il regime della vendita è soggetto all'imposta di registro con aliquota ordinaria del 9%, o laddove ne ricorrano i presupposti con l'aliquota ridotta del 2% trattandosi di trasferimento di immobile ad uso abitativo classificato nella categoria catastale A/2. L'imposta di registro proporzionale non potrà comunque essere inferiore a euro 1.000,00. Saranno inoltre dovute le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa di euro 50,00 ciascuna.



CONFINI

L'appartamento confina con: proprietà **** Omissis ****, parti comuni, proprietà **** Omissis ****, area sovrastante via Iacopo Piccinetti, proprietà **** Omissis ****, salvo se altri e/o più precisi confini.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	102,00 mq	137,00 mq	1,00	137,00 mq	0,00 m	



Totale superficie convenzionale:	137,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	137,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La planimetria catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) di Pistoia è stata utilizzata, previo una speditiva verifica sui luoghi in occasione del sopralluogo, per il calcolo delle superfici da cui dedurre il valore dell'immobile. Per il calcolo dei coefficienti di ponderazione delle pertinenze si è fatto ricorso alle indicazioni fornite nell'Allegato C del D.P.R. n. 138/1998. Nel calcolo della superficie convenzionale entra per intero la superficie principale (abitazione mq 135,00 al 100%) ed una quota parte delle superfici accessorie (cantina mq 9,70 al 25%). Di conseguenza la superficie convenzionale vale: $S = 135,00 + 2,40 = 137,40$ mq arrotondato a 137,00 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/10/1995 al 15/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 30, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 Superficie catastale 139,00 mq Rendita € 724,33 Piano 1°-2°

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	23	30	10		A2	2	8,5	139,00 mq	724,33 €	1°-2°		

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli presenti nei registri immobiliari, derivanti dalla successione del Sig. **** Omissis ****, apertasi in data 16 ottobre 1995, denunciata presso l'ex-Ufficio del Registro in data 11 ottobre 1996 n. 100, volume n. 1127, ivi trascritta presso la ex-Conservatoria di Pistoia in data 20 dicembre 1996 al Registro Particolare n. 5586 e Registro Generale n. 8202. Si rileva inoltre la corrispondenza fra l'intestazione catastale e quella presente nell'atto di pignoramento. Si rileva altresì la sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, in quanto le incongruenze presenti non assumono rilevanza ai fini del corretto censimento dell'unità immobiliare e quindi nell'ottica antielusiva della disciplina in esame. Si rileva infine che, nell'atto di ipoteca volontaria di apertura di credito del 6 settembre 2012 e nel conseguente atto di pignoramento del 19 novembre 2018, non vi è alcun riferimento alle utilità comuni, catastalmente rilevabili, afferenti l'appartamento in oggetto. Infatti, dalla lettura dell'elaborato planimetrico catastale del 5 agosto 1996, vigente alla data di stipula del suddetto contratto di apertura di credito, emerge che l'unità immobiliare offerta in garanzia (foglio 23, particella 30, sub.10) vanterebbe un diritto condominiale, assieme al subalterno 11, della particella 30, del foglio 23, relativamente alla corte comune identificata dal subalterno 14, della particella 30, del foglio 23 e dalla particella 332, del foglio 30 ove risulta presente anche un piccolo fabbricato ad uso lavatoio. Si allega alla presente, copia della planimetria catastale vigente, della visura catastale storica dell'unità immobiliare in oggetto e dell'elaborato planimetrico, vigente alla data odierna ed alla data di stipula del contratto di apertura di credito con garanzia ipotecaria del 6 settembre 2012.

PRECISAZIONI

Si precisa che le unità immobiliari che costituiscono l'intero fabbricato sono dotate di una centrale termica condominiale, ubicata in un vano ricompreso all'interno del subalterno 9 della particella 30 del foglio di mappa 23. L'accesso al locale non è disciplinato in alcun documento; sui luoghi avviene percorrendo il resede identificato dal subalterno 14 e da quest'ultimo transitando attraverso il subalterno 9 stesso. Si allega alla presente una rappresentazione fotografica/planimetrica del locale suddetto. In base a quanto riscontrato in occasione del sopralluogo del 15 aprile 2019, i soggetti eseguiti accedono all'unità immobiliare in oggetto anche percorrendo le scale esterne collocate in adiacenza al fabbricato sul lato est. In particolare, si tratta di tre rampe di scale che consentono l'accesso dalla via Piccinetti, in corrispondenza del civico 114, e da quest'ultimo fino a raggiungere la corte condominiale posta al piano secondo ed identificata dal subalterno 14 della particella 30 del foglio di mappa 23. A tal riguardo, si precisa che la porzione del tratto di scale più prossimo alla viabilità pubblica, risulta in proprietà di terzi estranei alla presente procedura e che dalla lettura degli atti di provenienza non si riscontra alcuna legittimazione per tale accesso. In relazione al suddetto accesso si precisa che, sia l'atto di pignoramento, sia il certificato notarile allegato, sia l'atto di mutuo, indicano come numero civico dell'immobile oggetto di esecuzione il civico 114.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare, relativamente alla porzione abitativa, si presenta in buono stato di conservazione sia per quanto riguarda gli spazi interni che le parti esterne. La cantina risulta allo stato grezzo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il più ampio fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare in oggetto è costituito da una struttura verticale in muratura. Gli impalcati dei vari livelli sono prevalentemente del tipo in legno con laterizio a vista. L'appartamento è collocato sull'intero piano secondo con affacci sui prospetti sud ed est per quanto riguarda la zona giorno e con affacci sui prospetti sud, nord ed est per quanto riguarda la zona notte. Le pareti sono intonacate con finitura di tipo civile. I pavimenti ed i rivestimenti sono eseguiti prevalentemente con piastrelle di ceramica con finitura a mezzo di battiscopa. Le finestre e le porte-finestre, sono internamente dotate di infissi in legno e doppio vetro. Le porte interne sono in legno listellare. Solo alcuni vani sono dotati di persiane in legno. I locali sono tutti tinteggiati. L'impianto elettrico è di tipo civile posto sotto traccia e sotto pavimento, composto da tubazioni corrugate, conduttori in rame isolato, scatole di derivazione e portafrutti. L'impianto idrico - sanitario è anch'esso con rete di distribuzione sotto traccia e sotto pavimento con sanitari in porcellana di colore bianco e rubinetterie cromate. È presente l'impianto di produzione dell'acqua calda e l'impianto di riscaldamento con termosifoni prevalentemente in alluminio e termo arredo nei bagni. La cantina si presenta allo stato grezzo. Il vano scale condominiale risulta per la maggior parte in modeste condizioni di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

In base ai certificati di residenza rilasciati dal Comune di San Marcello Piteglio in data 19 marzo 2019, ed allegati alla presente, risulterebbe che l'immobile fosse libero. Infatti, l'esecutata sig.ra **** Omissis **** è residente in via L'esecutato sig. **** Omissis **** è residente in via . L'esecutato sig. **** Omissis **** è residente in In base al sopralluogo del 15 aprile 2019, il sig. **** Omissis **** ha dichiarato di occupare a titolo abitativo l'immobile in oggetto con la sua famiglia. Il sottoscritto C.T.U., ha effettivamente constatato che l'immobile risulta abitato dal sig. **** Omissis ****, dalla sig.ra **** Omissis **** e dai figli minori sig.ri **** Omissis ****. Si è altresì verificato, come visibile dalla allegata certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 16 aprile 2019, che sul suddetto immobile risulta attivo, un contratto di comodato registrato in data 28 settembre 2010 al n. 4861, serie 3. Dal suddetto contratto, allegato alla presente, risulta che la sig.ra **** Omissis **** (moglie dell'esecutato sig. **** Omissis ****) ha ricevuto in comodato dagli esecutati, l'immobile a partire dal 24 settembre 2010 fino al 23 settembre 2020 con tacito rinnovo per ulteriori dieci anni a meno di disdetta motivata da effettuarsi a

cura dei comodanti mediante lettera raccomanda almeno tre mesi prima della scadenza. Nel contratto era dichiarato che l'immobile doveva essere utilizzato dalla comodataria per lo svolgimento dell'attività di bed&breakfast. La comodataria si assumeva l'onere per le spese di fornitura dell'acqua, dell'elettricità e del gas. Veniva altresì precisato all'art. 6 che nessun corrispettivo era dovuto.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1990 al 16/10/1995	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lenzi Ciro	18/12/1990	32292	13366
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	10/01/1991	225	195
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/10/1995 al 04/04/2019	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione di *** Omissis ***			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	16/10/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	20/12/1996	8202	5586
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/10/1995	**** Omissis ****	Accettazione Tacita di eredità di *** Omissis ***			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nencioni Fabrizio	06/09/2012	4605	3470

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pistoia	27/02/2019	1700	1126
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega l'atto pubblico stipulato dal Notaio **Ciro Lenzi** di Montecatini Terme in data 18 dicembre 1990 (rep. 32292 – racc. 13.366), registrato a Pescia il 7 gennaio 1991 al n. 65, trascritto a Pistoia il 10 gennaio 1991, al Registro Particolare n. 195 e Registro Generale n. 225, con cui la sig. ra **** Omissis **** e il sig. **** Omissis **** acquistarono, in regime di comunione legale, la proprietà del bene in oggetto. Successivamente, a seguito della morte del sig. **** Omissis ****, avvenuta in data , la sua quota si è devoluta per successione alla moglie ed ai figli, attuali esecutati, per 1/6 ciascuno. La relativa dichiarazione di successione è stata depositata all'ex-Ufficio del Registro di Pistoia in data 11 ottobre 1996, al n. 100, volume n. 1127, ivi trascritta il 20 dicembre 1996 al Registro Particolare n. 5586 e Registro Generale n. 8202. E' stata altresì trascritta per accettazione tacita in data 27 febbraio 2019 al Registro Particolare n. 1126 e Registro Generale n. 1700.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 04/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni


- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Pistoia il 07/09/2012

Reg. gen. 6589 - Reg. part. 1058

Quota: 1/1

Importo: € 220.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 110.000,00

Percentuale interessi: 16,412 %

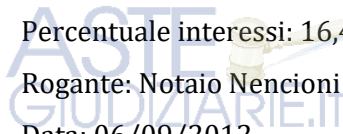
Rogante: Notaio Nencioni Fabrizio

Data: 06/09/2012

N° repertorio: 4605

N° raccolta: 3470

Note: Si precisa che la Sig.ra **** Omissis **** è presente come debitore non datore d'ipoteca.



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 19/12/2018

Reg. gen. 10580 - Reg. part. 7162

Quota: 1/1

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

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



Oneri di cancellazione

In relazione alle formalità presenti, costituite da una trascrizione (verbale di pignoramento immobili) e da una iscrizione (ipoteca volontaria) sarà necessario, a seguito della trascrizione del decreto di trasferimento immobili, predisporre le relative annotazioni. Gli importi esatti, andranno calcolati in base alle tariffe vigenti all'epoca dell'emissione del Decreto di Trasferimento, ad oggi, per quanto riguarda la trascrizione sarà necessario effettuare il pagamento in misura fissa dell'imposta ipotecaria, dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria. Per quanto riguarda l'ipoteca volontaria sarà necessario effettuare il pagamento in misura fissa della sola tassa ipotecaria, così come disciplinato dal D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, articolo 15 e seguenti. Complessivamente si tratta di un importo di circa euro 600,00 comprensivo del relativo onorario tecnico. Si allega alla presente l'ispezione ipotecaria telematica, con le relative formalità a carico dell'unità immobiliare in oggetto, aggiornata alla data del 4 aprile 2019.



NORMATIVA URBANISTICA

Il Regolamento Urbanistico del Comune di San Marcello Piteglio, approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 123 del 21 aprile 2009, classifica l'area che ricomprende il compendio immobiliare in oggetto come "aree ed immobili soggetti alla conservazione e restauro - sottozona A2", disciplinata dall'art. 76 delle NTA. Nelle sottozona A2 sono consentiti interventi fino a: -Restauro (RR) Risanamento Conservativo (RC), di cui all'art. 35 commi 1 e 2.-Ristrutturazione edilizia tipologia 1 (RE1), di cui all'art. 36. Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone omogenee "A2" sono: a) Residenza e locali accessori (garage, cantine, ecc.); b) Artigianato di servizio; c) Artigianato produttivo specializzato non nocivo; d) Esercizi commerciali al dettaglio; e) Esercizi pubblici (bar, ristoranti, pizzerie, ecc.); f) Sedi di associazioni culturali, ricreative, politiche, sindacali, sportive, centri sociali, ecc.); g) Edifici di culto (chiese, cappelle, oratori, ecc.); h) Servizi pubblici (uffici comunale, ambulatori, poste, ecc.); i) Uffici pubblici o privati e studi privati; j) Edifici per lo spettacolo (teatri, cinematografi, ecc.); k) Strutture ricettive (alberghi, pensioni, ecc.). Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso degli immobili: - Supermercati e commercio all'ingrosso; - Attività artigianali inquinanti (anche sotto il profilo acustico), ivi compresa la riparazione di veicoli; - Attività industriali. Per le destinazioni presenti alla data di entrata in vigore del presente strumento ed in contrasto con lo stesso sono consentiti interventi fino alla Manutenzione Ordinaria. L'amministrazione comunale, sentito il parere della Commissione per il Paesaggio di cui all'art. 89 della Legge Regionale n. 1/2005 come previsto dall'art. 148 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio può negare cambi, ampliamenti o modifiche delle destinazioni d'uso, qualora si verifichi uno dei seguenti motivi: - incompatibilità con la tipologia della struttura edilizia e del contesto ambientale. - Aumento non sostenibile del carico urbanistico. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto I.E.D. per permesso di Costruire, S.C.I.A. o altro tipo di titolo abilitativo previsto dalle norme vigenti. Gli interventi che interessano l'esterno degli immobili e/o relative pertinenze sono soggetti al parere della Commissione per il Paesaggio, qualora l'ufficio ne ravvisi la necessità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le opere di costruzione del fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, sono state eseguite in data anteriore al 1° settembre 1967. L'appartamento è stato successivamente oggetto dei seguenti provvedimenti: 1) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1509 del 19 ottobre 2005 in esito alla domanda di condono edilizio, protocollo n. 12747 del 31 dicembre 1986; 2) Denuncia di Inizio Attività con protocollo n. 13614 del 29 settembre 2010, di cui alla pratica edilizia 165/2010; 3) Variante finale alla D.I.A. n. 13614/2010, con protocollo n. 10600 del 10 ottobre 2012. A seguito del rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria, in data 29 ottobre 2012 il responsabile del servizio rilasciava la relativa autorizzazione di Abitabilità. Successivamente, in base ai nuovi interventi eseguiti, il geometra

**** Omissis **** attestava la nuova certificazione di Agibilità depositandola presso il Comune al protocollo n. 11349 in data 29 ottobre 2012. Dall'esame della D.I.A. 2010 si osserva che vi era indicata nell'elaborato grafico dello stato attuale la finestra posta a est non presente nella pratica edilizia di condono precedente. Fermo restando quanto sopra evidenziato, per quanto riguarda gli aspetti edilizi, a seguito del sopralluogo effettuato, sono emerse delle lievi difformità con quanto riportato nell'elaborato grafico dell'ultima pratica edilizia, soprattutto ci si riferisce alla tamponatura di un vano interno e alle modeste variazioni dimensionali di alcuni vani. Si tratta comunque di aspetti marginali che non inficiano la commerciabilità dell'immobile ma che sarebbe opportuno affrontare ai fini di una più corretta rispondenza con lo stato dei luoghi. A questo riguardo è necessario preventivare una spesa di circa euro 1.000,00 che deriva dagli oneri amministrativi per il deposito della documentazione di sanatoria edilizia a cui andranno aggiunti i diritti di segreteria ed i relativi bolli, per un totale che può essere stimato in circa euro 100,00 oltre all'onorario professionale per il deposito della pratica corredata di tutta la documentazione tecnica prevista. Il costo per tale attività tecnica, tenuto conto del necessario impegno temporale, può quindi essere stimato a discrezione in circa 1.500,00 comprensivi di imposte e oneri.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si precisa che il fabbricato in oggetto non ricade nella fattispecie e pertanto non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 Iacopo Piccinetti 122Si tratta di una porzione di un più ampio fabbricato costituito da quattro unità abitative, posto in Comune di San Marcello Piteglio, frazione Lizzano Pistoiese, con accesso dalla via Iacopo Piccinetti dal civico 122 (ex civico 37). L'accesso dal civico 122 avviene mediante vano scala condominiale, identificato catastalmente dal subalterno 12 a piano terra e dal subalterno 13 ai

restanti piani del fabbricato, entrambi della particella 30 del foglio 23. La porzione in oggetto è costituita da un appartamento per civile abitazione disposto su due piani. Al piano primo si trova ubicata la cantina dell'appartamento, al piano secondo l'appartamento stesso, composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera matrimoniale, tre camere singole, due bagni, tre disimpegno, e ripostiglio. Si precisa che tutte le altre porzioni immobiliari, facenti parte del fabbricato, si trovano attualmente al cosiddetto "stato grezzo", ovvero risultano da realizzare/ultimare le opere di finitura e parte degli impianti tecnologici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 30, Sub. 10, Categoria A2L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)La stima del più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto è stata svolta utilizzando il cosiddetto metodo sintetico-comparativo. Si opera cioè considerando la patrimonialità attiva e passiva degli immobili in relazione a correnti stime commerciali di valori di mercato oppure in riferimento a valori comparativi. In generale con il metodo sintetico si devono accertare, con ricerche di mercato, le variazioni dei prezzi di immobili analoghi a quelli in oggetto posti nelle zone immediatamente prossime. Tali prezzi devono essere poi "calzati" sugli immobili oggetto di stima in funzione delle principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche che connotano gli immobili da stimare rispetto ai valori utilizzati come comparativi. Il metodo, che in apparenza può sembrare semplicistico, per essere applicato correttamente necessita in realtà di una larga massa di dati aggiornati di compravendite di immobili analoghi. Stante però il perdurare della fase di stagnazione del mercato immobiliare, per immobili analoghi a quelli oggetto di stima, è risultato praticamente impossibile reperire un numero di compravendite di immobili analoghi che potessero rendere sufficientemente credibile, dal punto di vista statistico, il metodo sintetico-comparativo. Per ovviare a questo problema si è quindi optato per attingere i dati necessari a fonti indirette; ci si è quindi rivolti a banche dati di quotazioni immobiliari di comprovata affidabilità, quali O.M.I., CRIF, ecc. In particolare è stato deciso di utilizzare i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio. Nella metodologia di stima sarà compreso, oltre che il valore degli immobili, anche il valore dell'area su cui essi insistono, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (ad esempio: impianti idrici, termici, ecc.). Infine, si evidenzia che per la formulazione della stima non sono state effettuate specifiche verifiche ambientali né analisi sul terreno per la presenza di eventuali sostanze tossiche che possano influire negativamente sull'occupazione, sviluppo o valore presenti o futuri della proprietà e che i beni immobili non abbiano difetti strutturali latenti. Come spiegato in precedenza, la stima sintetica effettuata si è basata sui dati attinti da fonte indiretta quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. La prima operazione da svolgere è quella di individuare con esattezza, all'interno della banca dati proposta dall'O.M.I., la classificazione della zona in cui sono collocati gli immobili in

oggetto. Per fare questo si è ricorso alla funzione GEOPOI, presente ovviamente all'interno dell'Osservatorio, che permette di individuare graficamente la zona O.M.I. in cui ricadono gli immobili in oggetto. Nel nostro caso si tratta di immobili inseriti nella zona E1 - suburbana / Spignana, Lizzano Pratale. La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento agli ultimi valori disponibili (relativi al primo semestre del 2018) nella suddetta fascia per la tipologia "abitazioni civili" in stato conservativo "normale", riporta un valore di mercato compreso tra un minimo di euro 1.050,00 ed un massimo di euro 1.300,00 al metro quadrato riferito alla superficie commerciale lorda determinata secondo i criteri di cui al capitolo "consistenza". I valori di riferimento al metro quadrato riportati dall'O.M.I. sono stati calibrati sui beni immobili in oggetto in funzione delle loro caratteristiche, del grado di vetustà, dello stato di conservazione, della tipologia, della destinazione, dell'ubicazione, della conformazione, della consistenza ed infine delle componenti commerciali e di mercato. Questi elementi correttivi, se opportunamente considerati e valutati, concorrono alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni stessi, riconducendoli a quelle effettive e reali grandezze che sono l'espressione del mercato. Sulla base della tipologia e della collocazione degli immobili, della contingenza ancora poco favorevole del mercato immobiliare ed alla luce dell'incidenza delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il sottoscritto ritiene corretto assumere come valore di mercato dell'immobile commerciale in oggetto l'importo di euro 1.000,00 al metro quadrato. E' evidente che i valori immobiliari finali di stima sono influenzati, oltre che dall'aleatorietà connessa all'assunzione dei prezzi unitari, anche dalla precisione ed accuratezza raggiunta nelle misure quantitative determinate con il suddetto metodo comparativo. Si osserva che, in questo caso, l'attendibilità del risultato finale è assai più condizionata dalla scelta del prezzo appropriato che non dall'accuratezza raggiunta nella determinazione quantitativa. Il sopralluogo effettuato ha permesso di procedere al rilievo diretto di un insieme di misure indispensabili per "tarare" le planimetrie disponibili, dalle quali sono stati tratti i dati quantitativi da moltiplicare per i valori economici unitari, sempre riferiti al metro quadrato di superficie utile commerciale. Il computo della superficie commerciale degli immobili in oggetto tiene conto delle consuete norme per il conteggio delle superfici, nonché della ponderazione di tutte le superfici relative alle pertinenze dell'immobile stesso. Per il calcolo dei coefficienti di ponderazione delle pertinenze si è fatto ricorso alle indicazioni fornite nell'Allegato C del D.P.R. n.138/1998 che fornisce un metodo "scientifico" per la determinazione univoca della superficie lorda necessaria per il calcolo complessivo del valore immobiliare a partire da quello unitario previsto dall'O.M.I. Di seguito si riporta la tabella riepilogativa con il valore economico assunto per il singolo metro quadrato, la superficie convenzionale ed il valore complessivo stimato.

Identificativo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

corpo	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Appartamento San Marcello Piteglio (PT) - Via Iacopo Piccinetti 122	137,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 137.000,00	100,00%	€ 137.000,00
Valore di stima:					€ 137.000,00

Pertanto, il più probabile valore di stima complessivo dei beni immobili a base d'asta, in funzione delle superfici commerciali lorde e del valore unitario al metro quadrato assunto, arrotondato è pari a euro 137.000,00. *(Si precisa che tali valori ricomprendono anche tutti i vari costi stimati nel corso della presente perizia).*

Per la conferma del valore di stima immobiliare si è provato anche a reperire sul libero mercato delle compravendite immobiliari alcuni dati comparabili relativi ad immobili ubicati nella frazione di Lizzano e in quelle limitrofe. Si è però rilevato che i pochi comparabili presenti sono poco adattabili all'immobile in oggetto a causa delle diverse caratteristiche tipologiche. Per questo motivo il valore unitario assunto deriva da un opportuno adattamento dei valori reperiti alle specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Tale valore, a giudizio del sottoscritto, risente anche della sostenuta offerta presente nel mercato immobiliare dovuta alle svariate procedure di esecuzione che riguardano immobili nelle zone circostanti. Tra i comparabili reperiti si riportano, di seguito, quelli che sono stati utilizzati come punto di partenza per le analisi necessarie per confermare il valore unitario al mq.

Il primo, reperito sul sito Casa.it (rif. smagius - codice annuncio 31184684), è relativo ad un appartamento in buone condizioni, inserito in area residenziale, situato in una piccola palazzina di tre appartamenti in località San Marcello Pistoiese, collocato al piano primo e composto da cucina abitabile, soggiorno con terrazza, studio, ripostiglio, bagno e due camere matrimoniali. L'annuncio immobiliare la descrive come adatta per la tranquillità come casa vacanza o come abitazione principale essendo prossima ai più importanti servizi. La superficie di riferimento dichiarata è di circa 90 mq. La richiesta è pari ad euro 115.000,00. Quindi circa euro 1.250 per ogni metro quadrato di superficie.Il secondo, reperito sul sito Immobiliare.it (rif. 225235), è relativo ad un appartamento, posto su più livelli, situato nel centro storico di Mammiano Basso, arredato e composto da salone ampio e luminoso, cucina, tre camere da letto, bagno, lavanderia e cantina. Nell'annuncio immobiliare si descrive l'immobile come ideale per realizzare un bed&breakfast. La superficie di riferimento dichiarata è di circa 87 mq. La richiesta è pari ad euro 86.000,00. Quindi circa euro 1.000 per ogni metro quadrato di superficie.Il terzo, reperito sul sito Trovacasa.net, è relativo ad un fabbricato tipologicamente descritto come villetta su più livelli, situato nella frazione di Lizzano Pistoiese,

composto da soggiorno, pranzo con angolo cottura, due camere matrimoniali, bagno e garage. La superficie di riferimento dichiarata è di circa 100 mq. La richiesta è pari ad euro 90.000,00. Quindi circa euro 900 per ogni metro quadrato di superficie. 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 maggio 2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
geometra Massimiliano Paolini

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto (Aggiornamento al 03/04/2019)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 03/04/2019)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 03/04/2019)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 03/04/2019)
- ✓ N° 1 Foto (Aggiornamento al 15/04/2019)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza del a18 dicembre 1990 (Aggiornamento al 06/05/2019)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto (Aggiornamento al 30/04/2019)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità (Aggiornamento al 30/04/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica (Aggiornamento al 30/04/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco formalità (Aggiornamento al 04/04/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificati di residenza (Aggiornamento al 19/03/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Inizio operazioni peritali (Aggiornamento al 03/04/2019)