

# TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Vettori Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 86/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 86/2024 del R.G.E.....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 60.384,20</b> .....	16



All'udienza del 07/06/2024, il sottoscritto Ing. Vettori Barbara, con studio in Via I Maggio n.25/A - 51034 - Serravalle Pistoiese (PT), email [ingvettoribarbara@libero.it](mailto:ingvettoribarbara@libero.it), PEC [vettori.barbara@ingpec.eu](mailto:vettori.barbara@ingpec.eu), Tel. 3284535925, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA TAGLIAMENTO N.17, piano PRIMO

Oggetto del pignoramento è la proprietà di un appartamento facente parte di fabbricato condominiale. L'immobile nel suo complesso risulta libero su due lati ed è costituito da piano terra, primo, secondo oltre soffitte. L'appartamento in oggetto è posto a piano primo lato sud del fabbricato con accesso da scala condominiale interna e ascensore direttamente accessibili dalla resede esterna a comune.

La resede esterna risulta recintata con muretto e sovrastante ringhiera metallica dalla pubblica via Tagliamento e pavimentata; da questa si accede attraverso portone condominiale a vetro alla scala condominiale realizzata a soletta portante in c.a. e rivestita in travertino. Al primo piano, sulla sinistra salendo le scale, si trova l'appartamento composto da ingresso con piccolo ripostiglio, sala pranzo-soggiorno con un angolo cottura, vano di passaggio ad uso camerina, camera matrimoniale e bagno con lavatrice, oltre balcone accessibile sia dal soggiorno che dalla camera. La struttura complessiva dell'immobile risulta in muratura ordinaria e solai in laterocemento. La copertura è del tipo a padiglione con manto in laterizio. I pavimenti risultano in gres, gli infissi esterni in alluminio con avvolgibili; le porte interne sono in legno di tipo economico. Gli intonaci sono di tipo tradizionale sia internamente che esternamente ed i locali sono imbiancati con tinte chiare. L'appartamento risulta dotato di impianto di riscaldamento di tipo tradizionale con termosifoni in ghisa e caldaia a gas. L'impianto elettrico risulta sottotraccia.

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.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA TAGLIAMENTO N.17, 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 viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

A piano terra in corrispondenza dell'immobile \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in MONTECATINI-TERME (PT) C.F. 01755100474, a piano primo lato nord \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a NAPOLI (NA) il 28/07/1990, a piano terra e piano primo verso il bene comune non censibile al sub.45 della scala con l'ascensore.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,85 mq	58,50 mq	1	58,50 mq	3,00 m	PRIMO
Terrazza	11,13 mq	11,13 mq	0,25	2,78 mq	3,00 m	PRIMO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>61,28 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>61,28 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/1989 al 08/03/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 89, Sub. 21 Categoria A10 Cl.1, Cons. 13,5 VANI Rendita € 1,34
Dal 08/03/2000 al 07/07/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 89, Sub. 30 Categoria A3

		Cl.3, Cons. 3 Rendita € 162,68
Dal 07/07/2000 al 26/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 89, Sub. 30 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 VANI Superficie catastale 62 mq Rendita € 162,68 Piano T-1
Dal 26/09/2003 al 03/12/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 89, Sub. 30 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 VANI Superficie catastale 62 mq Rendita € 162,68 Piano T-1
Dal 03/12/2018 al 15/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 89, Sub. 30 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 VANI Superficie catastale 62 mq Rendita € 162,68 Piano T-1

La rendita catastale fino all'anno 2000 risulta in lire pertanto è stata convertita in euro al valore attuale.

Ai fini della continuità storico catastale, l'unità immobiliare è stata oggetto di VARIAZIONE del 22/02/1988 in atti dal 12/11/1996 per FRAZIONAMENTO E FUSIONE n.23C.2/1988, pratica n.13166 in atti dal 08/03/2000 per VARIAZIONE per FRAZIONAMENTO E TRASFERIMENTO DI DIRITTI -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - 1 uffici - 4 appartamenti n.496.1/2000 e infine denuncia di inserimento di superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 relativamente a planimetria presentata in data 08/03/2000 prot.n.000013166.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	89	30		A3	3	3 VANI	62 mq	162,68 €	T-1	

## Corrispondenza catastale

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

Il sottoscritto C.T.U. dichiara che l'unità immobiliare oggetto del pignoramento risulta correttamente intestata al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve a Nievole nel foglio di mappa 8 particella 89 sub.30 categoria catastale A/3, classe 3, Consistenza 3 vani, superficie catastale 62 metri quadrati, corrisponde ai dati reali e ai dati riportati nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare.

Ai fini della continuità storico catastale, l'unità immobiliare è stata oggetto di VARIAZIONE del 22/02/1988 in atti dal 12/11/1996 per FRAZIONAMENTO E FUSIONE n.23C.2/1988, pratica n.13166 in atti dal 08/03/2000 per VARIAZIONE per FRAZIONAMENTO E TRASFERIMENTO DI DIRITTI -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - 1 uffici - 4 appartamenti n.496.1/2000 e infine denuncia di inserimento di superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 relativamente a planimetria presentata in data 08/03/2000 prot.n.000013166.

Si precisa che l'unità immobiliare in oggetto ha diritto alla utilità comune B.C.N.C. foglio di mappa 8 particella 89 sub. 45 (SCALE ed ASCENSORE bene comune non censibile ai subalterni 23, 24, 26, 27, 29, 30, 31, 33. Inoltre è necessaria la presentazione di un nuovo elaborato planimetrico in quanto non risulta correttamente assegnata all'unità in oggetto la resede esterna di accesso identificata al foglio 8 particella 89 subalterno 49.

Il sottoscritto C.T.U. dichiara che la planimetria catastale allegata alla perizia e in atti all'Agenzia delle Entrate - Territorio Catasto Fabbricati per presentazione effettuata in data 08/03/2000 identificativo foglio di mappa n.8 particella 89 subalterno 30 non corrisponde allo stato dei luoghi a causa delle difformità edilizie presenti già descritte. In particolare si rileva che in fase di presentazione di procedura di CILA tardiva ai sensi dell'art. 136 comma 6 della L.R. n.65/2014, sarà necessaria la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi e pertanto la necessaria presentazione all'Agenzia delle Entrate - Territorio Catasto Fabbricati di nuova planimetria catastale per denuncia di variazione in seguito a diversa distribuzione degli spazi interni.

## PRECISAZIONI

Si intendono riportati integralmente tutti i patti e condizioni dei titoli di provenienza richiamati, in particolare il cespite pignorato viene messo in vendita a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto, azione, ragione ed azione, accessione, dipendenza, pertinenza, comunione, servitù attiva e passiva.

Per quanto mi hanno riferito i soggetti presenti in sede di sopralluogo (moglie e nuora dell'esecutato), non è stato nominato nessun amministratore di condominio e le spese del condominio mi riferiscono che consistono solo nella spesa per le luci delle scale condominiali.

Ai fini fiscali della vendita si ritiene soggetto a imposta di registro e trascrizione in misura variabile in funzione della agevolazione per l'acquisto o meno della prima casa con calcolo in funzione della percentuale vigente al momento dell'atto.

## PATTI

Quanto allo stato di possesso, il cespite pignorato risulta occupato dalla suocera dell'esecutato, la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che risulta residente presso l'immobile senza però alcun titolo.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione risulta abbastanza adeguato internamente alla unità immobiliare con pareti che non denotano segni di infiltrazioni o altra tipologia di imminente intervento. Gli impianti, alla vista, risultano quelli realizzati all'epoca di costruzione dell'immobile a parte qualche locale intervento di manutenzione. Esternamente invece il condominio presenta facciate da sottoporre ad intervento di manutenzione con ripresa delle stesse e verniciatura. Manutenzioni necessarie anche alle recinzioni esterne sia in muratura che metalliche. L'ascensore condominiale risulta non funzionante già dalla data di acquisto da parte dell'esecutato.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'edificio di cui l'appartamento fa parte sono gli spazi e impianti da ritenersi comuni per legge e destinazione, oltre a quelli riconosciuti dagli articoli del codice civile. In particolare abbiamo il vano scale e l'ascensore individuati al Catasto Fabbricati dello stesso comune in foglio 8 particella 89 subalterno 45 e gli spazi esterni di accesso all'unità individuati al foglio 8 particella 89 subalterno 49 ad oggi non a comune al Catasto Fabbricati con il subalterno 30 dell'appartamento in oggetto ma già detto da variare.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'appartamento viene posto in vendita con i proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comune per legge e per destinazione; in particolare si evidenzia che l'accesso all'appartamento avviene attraverso l'ingresso ed il vano scale a comune dal civico n.17 dalla via Tagliamento, tramite striscia di terreno gravata da servitù di passo a favore dell'unità immobiliare identificata all'Agenzia delle Entrate - Territorio Catasto Fabbricati al foglio di mappa n.8 particella 89 subalterno 35 (vedi atto stipulato dal Notaio Beretta Anguissola Alessandro di Firenze del 08/06/2006 rep. n.13896/5606 - nota n.3 nell'elenco note allegate).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stato di conservazione risulta abbastanza adeguato internamente alla unità immobiliare mentre risulta da intervenire esternamente pertanto lo stato di conservazione non è del tutto adeguato.

Fondazioni: dato non rilevabile visto che non a vista e non presente documentazione nelle pratiche agli atti, si presume che siano del tipo in calcestruzzo.

Esposizione: il fabbricato nel suo complesso è esposto su tutti i lati mentre l'unità in oggetto si trova al piano primo, si affaccia principalmente su via Tagliamento (lato sud del fabbricato) con la finestra del bagno lungo il prospetto ovest del complesso edilizio.

Altezza utile interna: L'altezza interna risulta di 2,99 m.

Strutture verticali: La struttura del fabbricato risulta, dall'analisi degli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie, del tipo misto, colonne in cemento armato e murature portanti in laterizio sia esternamente che in corrispondenza di alcuni elementi come il vano scale e il vano ascensore. Le murature interne sono in laterizio non portante. Tutte le strutture verticali risultano intonacate e rifinite a velo fine piallettato ad eccezione delle pareti del bagno rivestite in piastrelle, della parete lungo la cucina e di porzione di accesso dal disimpegno dell'ingresso.

Solai, copertura e manto di copertura: I solai di piano si presume essere in struttura in laterocemento così come la copertura del tipo a padiglione. La struttura di copertura risulta al grezzo all'intradosso e finita con manto in laterizio verso l'esterno.

Pavimenti interni ed esterni: Tutti i pavimenti sono rivestiti in piastrelle: nell'appartamento in gres ed esternamente per il viale di accesso a piano terra e pavimentazioni esterne in mattonelle di klinker.

Infissi interni ed esterni: gli infissi sono in alluminio anodizzato di colore ottone con ferramenta di tipo semplice ed economico, le parti trasparenti in singolo vetro. Esternamente sono presenti rotolanti in pvc di

colore chiaro. Il portoncino di accesso è in pvc di colore marrone. Le porte interne sono del tipo "tamburato" di colore marrone complete di ferramenta di tipo semplice ed economico. Il portoncino d'ingresso condominiale è in metallo con vetro satinato di recente installazione.

Scale: le scale presentano una struttura in cemento armato e sono intonacate dal sotto e rivestite per alzata, pedata e pianerottoli con lastre di travertino.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'impianto elettrico è a 220 V sottotraccia, le placche internamente all'unità risultano sostituite ma non si riesce a valutare se i cavi sottotraccia sono stati sostituiti o risalgono all'epoca di costruzione dell'immobile; il contatore si trova al piano terra all'interno del vano scale in nicchia apposita. L'impianto idrico è garantito da fornitura pubblica con tubazioni sottotraccia che forniscono acqua calda e fredda al bagno e alla cucina; l'acqua calda è prodotta attraverso caldaia a gas metano posta esternamente sul balcone. A garantire maggiore pressione all'acqua, sul balcone è presente piccolo serbatoio con pompa. Il contatore dell'acqua si trova all'interno di una nicchia con relativo sportello posta nei pressi della recinzione esterna lungo via Tagliamento. L'impianto termico è sottotraccia con elementi scaldanti costituiti da radiatori in ghisa. Il contatore del gas si trova anche esso all'interno di una nicchia con relativo sportello posta nei pressi della recinzione esterna lungo via Tagliamento. Gli scarichi fognari, secondo dichiarazione della moglie dell'esecutato presente al sopralluogo, risultano allacciati alla pubblica fognatura. Non sono stati prodotti alla sottoscritta certificazioni degli impianti e tali documenti non sono stati rinvenuti nemmeno all'interno delle pratiche edilizie agli atti.

Terreno di proprietà esclusiva: non è presente terreno di proprietà esclusiva.

Posto auto: non è presente posto auto di proprietà esclusiva.

Soffitta, cantina e simili: è presente soffitta lasciata con le strutture al grezzo senza finiture di alcun tipo accessibile dal vano scale ma non risulta di proprietà esclusiva.

Ascensore condominiale: alla data del sopralluogo non risulta funzionante.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato dalla suocera dell'esecutato, la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con residenza presso lo stesso immobile, ma senza alcun titolo opponibile alla procedura.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/07/2000 al 26/09/2003	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO LENZI RAFFAELE	07/07/2000	29659	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI PESCIA	26/07/2000	3842	2382

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>26/09/2003</b> al <b>03/12/2018</b>	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Raffaele Lenzi	26/09/2003	38901	19956
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI PESCIA	10/10/2003	5377	3294
		<b>Registrazione</b>			
Dal <b>03/12/2018</b>	**** Omissis ****	<b>DECRETO DI TRASFERIMENTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TRIBUNALE DI PISTOIA	03/12/2018	838	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI PISTOIA	18/12/2018	6394	4240
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		CONSERVATORIA DI PISTOIA	11/12/2018	4002	

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.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCIA aggiornate al 02/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Iscritto a PESCIA (PT) il 29/05/2024  
Reg. gen. 3133 - Reg. part. 2033  
Quota: 1/1  
Importo: € 24.698,29  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### Oneri di cancellazione

Le spese per ottenere la cancellazione del pignoramento sono pari a 299,00 €:  
€ 200 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990);  
€ 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);  
€ 40 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).

#### NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il regolamento urbanistico del Comune di Pieve a Nievole l'immobile risulta posto in zona D2, zone esistenti miste ad uso prevalente produttivo (art. 22.2 del R.U.).

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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. L'immobile non risulta agibile.

Si è proceduto alla verifica della regolarità edilizia riferendosi agli atti recuperati presso l'Ufficio Tecnico dell'Edilizia privata del Comune di Pieve a Nievole. All'archivio pratiche edilizie del Comune di Pieve a Nievole l'immobile nel suo complesso risulta essere stato realizzato con Licenza Edilizia n.64/1967 rilasciata in data 09.06.1967. In data 03.08.1999 risulta rilasciato Condono ai sensi della L.47/85 pratica edilizia n.409 concessione n.1036 con il quale l'unità immobiliare veniva frazionata. Allegata alla pratica edilizia di ristrutturazione dell'unità derivata (D.I.A. n.19/2001), risulta essere rappresentata l'unità in oggetto analogamente a quanto già indicato nel condono suddetto.

Rispetto a quanto presente agli atti all'ufficio tecnico del Comune di Pieve a Nievole, si riscontrano delle difformità nella divisione dei locali all'interno dell'appartamento. Entrando dal portoncino che si affaccia sul vano scale, accediamo all'ingresso con a destra un piccolo ripostiglio e sulla sinistra accediamo al vano sala-zona cottura. Tale vano è stato ridotto nelle dimensioni per lasciare spazio ad un vano di passaggio ricavato anche dalla superficie del corridoio. Da questo ultimo vano non abitabile perché non aeroilluminato si accede a piccolo disimpegno su cui si affacciano la camera matrimoniale e il bagno. Il balcone accessibile sia dal vano sala-zona cottura che dalla camera matrimoniale risulta invariato. La diminuzione del vano sala-soggiorno è

tale da non inficiare i requisiti minimi previsti dalla normativa vigente per tale destinazione (superficie superiore a 14 mq, vedi art. 39 lett. e) del Regolamento Edilizio e D.M. del 05.07.1975) e pertanto risulta ammissibile; migliorative anche le verifiche dei requisiti minimi di aerazione e illuminamento in quanto la superficie del vano risulta ridotto. Come suddetto, il vano aggiuntivo ricavato in parte della superficie della sala-zona cottura e in parte da quella dell'ingresso-corridoio, può essere classificato come ripostiglio o altro vano simile, dove non è possibile la permanenza continuativa di persone in quanto privo di aperture verso l'esterno. All'interno del vano sala-angolo cottura risulta variata la posizione della zona cottura e pertanto, nel tempo, sono state variate le posizioni degli impianti ad essa relativi.

Le misure interne all'unità risultano lievemente difformi rispetto a quanto agli atti ma comunque ricomprese nei limiti di tolleranza costruttiva previsti dalla normativa vigente.

Non sono presenti agli atti le conformità degli impianti e non risulta depositata l'Abitabilità.

Visto che non risulta necessaria la demolizione delle opere effettuate, si calcolano le spese per regolarizzare gli abusi riscontrati. Risulta necessaria la presentazione di una pratica di C.I.L.A. tardiva con il pagamento dell'oblazione pari a 1.000,00 €, di 55,00 € di diritti di segreteria e la spesa per la redazione della pratica da parte di un tecnico pari a 1.500,00 € oltre cassa e iva come per legge, per un totale di 2.958,20 €.

Risulta necessaria la presentazione di nuova planimetria catastale con rappresentato lo stato aggiornato dei luoghi e pertanto le spese sono pari a 50,00 € di diritti di segreteria e 250,00 € di notula tecnica oltre cassa e iva come per legge, per un totale di 367,20 €.

Da considerare anche le spese per l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico: come precedentemente affermato, risulta non correttamente identificato il subalterno n.49 foglio n.8 part. 89 in quanto resede esterna di accesso dalla strada al vano scale condominiale, indicato come bene comune non censibile con vari subalterni ma ad oggi non a comune con il sub.30 oggetto della procedura. Le spese per la regolarizzazione consistono in 500,00 € di spese tecniche oltre cassa e iva come per legge, per un totale di 634,40 €.

Pertanto si stimano complessivamente spese per la regolarizzazione del bene pari a 3.959,80 €.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

L'appartamento non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), pertanto il sottoscritto C.T.U., per analogia con altri edifici simili, ritiene che possa essere classificato in classe "G".

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'appartamento viene messo in vendita a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le accessioni, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, usi, diritti e obblighi, vincoli di qualsiasi natura ad eccezione dei vincoli nascenti dal rapporto con il condominio. Per il condominio non è stato nominato nessun amministratore e l'ascensore risulta non funzionante.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il bene è composto da un unico lotto.

La vendita non è soggetta ad IVA.

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 TAGLIAMENTO N.17, piano PRIMO  
Oggetto del pignoramento è la proprietà di un appartamento facente parte di fabbricato condominiale. L'immobile nel suo complesso risulta libero su due lati ed è costituito da piano terra, primo, secondo oltre soffitte. L'appartamento in oggetto è posto a piano primo lato sud del fabbricato con accesso da scala condominiale interna e ascensore direttamente accessibili dalla resede esterna a comune. La resede esterna risulta recintata con muretto e sovrastante ringhiera metallica dalla pubblica via Tagliamento e pavimentata; da questa si accede attraverso portone condominiale a vetro alla scala condominiale realizzata a soletta portante in c.a. e rivestita in travertino. Al primo piano, sulla sinistra salendo le scale, si trova l'appartamento composto da ingresso con piccolo ripostiglio, sala pranzo-soggiorno con un angolo cottura, vano di passaggio ad uso camerina, camera matrimoniale e bagno con lavatrice, oltre balcone accessibile sia dal soggiorno che dalla camera. La struttura complessiva dell'immobile risulta in muratura ordinaria e solai in laterocemento. La copertura è del tipo a padiglione con manto in laterizio. I pavimenti risultano in gres, gli infissi esterni in alluminio con avvolgibili; le porte interne sono in legno di tipo economico. Gli intonaci sono di tipo tradizionale sia internamente che esternamente ed i locali sono imbiancati con tinte chiare. L'appartamento risulta dotato di impianto di riscaldamento di tipo tradizionale con termosifoni in ghisa e caldaia a gas. L'impianto elettrico risulta sottotraccia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 89, Sub. 30, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 64.344,00

Agli effetti della valutazione immobiliare, il sottoscritto CTU, da informazioni assunte e per esperienza diretta, per beni simili, dall'osservazione dell'andamento del mercato immobiliare corrente, per conformazione ed omogeneità d'uso di quelli di cui trattasi, tenuto conto dell'ubicazione degli immobili nel Comune di Pieve a Nievole, dello stato di manutenzione e conservazione, ritiene attribuire un valore che scaturisce da stima comparativa. Si è operato quindi un'indagine presso agenzie immobiliari della zona tesa a ricavare i prezzi di vendita d'immobili simili per localizzazione, epoca di costruzione, destinazione, tipologia edilizia e superficie (valore n.1), nonché tenuto conto dei valori riportati nelle pubblicazioni OMI (osservatorio mercato immobiliare) dell'Agenzia del Territorio aggiornati al 2° semestre 2023 (valore n.2). Infine sono stati presi in esami, sempre attraverso la piattaforma dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, i valori di immobili dichiarati nelle compravendite effettuate nell'area limitrofa a quella dell'immobile in oggetto, a partire da maggio dell'anno 2022 a dicembre dell'anno 2023 (valore n.3).

1)immobile n.1 mq 65 prezzo 85.000,00 €, 1308 €/mq

immobile n.2 mq 55 prezzo 75.000,00 €, 1364 €/mq

immobile n.1 mq 80 prezzo 85.000,00 €, 1063 €/mq  
pertanto in media 1245 €/mq

2) Considerando per lo stato dell'immobile nel suo complesso il prezzo minimo suggerito pari a 1050 €/mq

3) Facendo una media dei valori dichiarati, si ottiene un valore al metro quadrato di circa 1.100 €/mq. Pertanto è da ritenere in via prudenziale, in fede ai valori comparativi di zona, attribuire all'immobile oggetto di perizia, il valore medio per superficie lorda abitativa sopra riportato.

Si sono inoltre considerati dei coefficienti riduttivi in accordo a quanto riportato nel DPR 138/1998.

Considerando le spese per la regolarizzazione del bene otteniamo un valore di stima pari a 60.384,20 € e approssimando per difetto pari a 60.000,00 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pieve a Nievole (PT) - VIA TAGLIAMENTO N.17, piano PRIMO	61,28 mq	1.050,00 €/mq	€ 64.344,00	100,00%	€ 64.344,00
				Valore di stima:	€ 64.344,00

Valore di stima: € 64.344,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistica	3959,80	€

**Valore finale di stima: € 60.384,20**

Agli effetti della valutazione immobiliare, il sottoscritto CTU, da informazioni assunte e per esperienza diretta, per beni simili, dall'osservazione dell'andamento del mercato immobiliare corrente, per conformazione ed omogeneità d'uso di quelli di cui trattasi, tenuto conto dell'ubicazione degli immobili nel Comune di Pieve a Nievole, dello stato di manutenzione e conservazione, ritiene attribuire un valore che scaturisce da stima comparativa. Si è operato quindi un'indagine presso agenzie immobiliari della zona tesa a ricavare i prezzi di vendita d'immobili simili per localizzazione, epoca di costruzione, destinazione, tipologia edilizia e superficie (valore n.1), nonché tenuto conto dei valori riportati nelle pubblicazioni OMI (osservatorio mercato immobiliare) dell'Agenzia del Territorio aggiornati al 2° semestre 2023 (valore n.2). Infine sono stati presi in esami, sempre attraverso la piattaforma dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, i valori di immobili dichiarati nelle compravendite effettuate nell'area limitrofa a quella dell'immobile in oggetto, a partire da maggio dell'anno 2022 a dicembre dell'anno 2023 (valore n.3).

1) immobile n.1 mq 65 prezzo 85.000,00 €, 1308 €/mq

immobile n.2 mq 55 prezzo 75.000,00 €, 1364 €/mq  
immobile n.1 mq 80 prezzo 85.000,00 €, 1063 €/mq  
pertanto in media 1245 €/mq

- 2) Considerando per lo stato dell'immobile il prezzo minimo suggerito pari a 1050 €/mq
  - 3) Facendo una media dei valori dichiarati, si ottiene un valore al metro quadrato di circa 1.100 €/mq.
- Pertanto è da ritenere in via prudenziale, in fede ai valori comparativi di zona, attribuire all'immobile oggetto di perizia, il valore medio per superficie lorda abitativa sopra riportato.  
Si sono inoltre considerati dei coefficienti riduttivi in accordo a quanto riportato nel DPR 138/1998.

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.

Serravalle Pistoiese, li 17/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Vettori Barbara

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 8 Altri allegati - ALLEGATI PERIZIA (Aggiornamento al 16/09/2024)

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA TAGLIAMENTO N.17, piano PRIMO  
Oggetto del pignoramento è la proprietà di un appartamento facente parte di fabbricato condominiale. L'immobile nel suo complesso risulta libero su due lati ed è costituito da piano terra, primo, secondo oltre soffitte. L'appartamento in oggetto è posto a piano primo lato sud del fabbricato con accesso da scala condominiale interna e ascensore direttamente accessibili dalla resede esterna a comune. La resede esterna risulta recintata con muretto e sovrastante ringhiera metallica dalla pubblica via Tagliamento e pavimentata; da questa si accede attraverso portone condominiale a vetro alla scala condominiale realizzata a soletta portante in c.a. e rivestita in travertino. Al primo piano, sulla sinistra salendo le scale, si trova l'appartamento composto da ingresso con piccolo ripostiglio, sala pranzo-soggiorno con un angolo cottura, vano di passaggio ad uso camerina, camera matrimoniale e bagno con lavatrice, oltre balcone accessibile sia dal soggiorno che dalla camera. La struttura complessiva dell'immobile risulta in muratura ordinaria e solai in laterocemento. La copertura è del tipo a padiglione con manto in laterizio. I pavimenti risultano in gres, gli infissi esterni in alluminio con avvolgibili; le porte interne sono in legno di tipo economico. Gli intonaci sono di tipo tradizionale sia internamente che esternamente ed i locali sono imbiancati con tinte chiare. L'appartamento risulta dotato di impianto di riscaldamento di tipo tradizionale con termosifoni in ghisa e caldaia a gas. L'impianto elettrico risulta sottotraccia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 89, Sub. 30, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il regolamento urbanistico del Comune di Pieve a Nievole l'immobile risulta posto in zona D2, zone esistenti miste ad uso prevalente produttivo (art. 22.2 del R.U.).

**Prezzo base d'asta: € 60.384,20**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 86/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.384,20**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pieve a Nievole (PT) - VIA TAGLIAMENTO N.17, piano PRIMO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 89, Sub. 30, Categoria A3	<b>Superficie</b>	61,28 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione risulta abbastanza adeguato internamente alla unità immobiliare con pareti che non denotano segni di infiltrazioni o altra tipologia di imminente intervento. Gli impianti, alla vista, risultano quelli realizzati all'epoca di costruzione dell'immobile a parte qualche locale intervento di manutenzione. Esternamente invece il condominio presenta facciate da sottoporre ad intervento di manutenzione con ripresa delle stesse e verniciatura. Manutenzioni necessarie anche alle recinzioni esterne sia in muratura che metalliche. L'ascensore condominiale risulta non funzionante già dalla data di acquisto da parte dell'esecutato.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Oggetto del pignoramento è la proprietà di un appartamento facente parte di fabbricato condominiale. L'immobile nel suo complesso risulta libero su due lati ed è costituito da piano terra, primo, secondo oltre soffitte. L'appartamento in oggetto è posto a piano primo lato sud del fabbricato con accesso da scala condominiale interna e ascensore direttamente accessibili dalla resede esterna a comune. La resede esterna risulta recintata con muretto e sovrastante ringhiera metallica dalla pubblica via Tagliamento e pavimentata; da questa si accede attraverso portone condominiale a vetro alla scala condominiale realizzata a soletta portante in c.a. e rivestita in travertino. Al primo piano, sulla sinistra salendo le scale, si trova l'appartamento composto da ingresso con piccolo ripostiglio, sala pranzo-soggiorno con un angolo cottura, vano di passaggio ad uso camerina, camera matrimoniale e bagno con lavatrice, oltre balcone accessibile sia dal soggiorno che dalla camera. La struttura complessiva dell'immobile risulta in muratura ordinaria e solai in laterocemento. La copertura è del tipo a padiglione con manto in laterizio. I pavimenti risultano in gres, gli infissi esterni in alluminio con avvolgibili; le porte interne sono in legno di tipo economico. Gli intonaci sono di tipo tradizionale sia internamente che esternamente ed i locali sono imbiancati con tinte chiare. L'appartamento risulta dotato di impianto di riscaldamento di tipo tradizionale con termosifoni in ghisa e caldaia a gas. L'impianto elettrico risulta sottotraccia.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		