
TRIBUNALE DI PISTOIA

ASTE GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ginanni Mirna, nell'Esecuzione Immobiliare 210/2019 del R.G.E.

promossa da

ASTE GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
contro
**** *Omissis* ****

ASTE GIUDIZIARIE®

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	13

All'udienza del 27/01/2020, la sottoscritta Geom. Ginanni Mirna, con studio in Corso Amendola, 5 - 51100 - Pistoia (PT), email geometruginanni@virgilio.it; geometruginanni@gmail.com, PEC mirna.ginanni@geopec.it, Tel. 0573 24 682, Fax 0573 24 682, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/01/2020 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 Umbria - Via Empolese n.57, piano Terra (Coord. Geografiche: Latitudine: 43.87429; Longitudine: 10.80236)

Trattasi di una porzione del fabbricato ubicato in Comune di Pieve a Nievole, con accesso da Via Umbria e da Via Empolese n.c.57, detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione al piano terra, composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e cantina, corredato di portico e resede esclusivo antistante, oltre resede esclusivo tergale sul quale insiste un manufatto in legno da rimuovere poiché abusivo, ed altro resede in corpo separato, sul lato nord, utilizzato come posto auto.

Il fabbricato in oggetto si erige in zona urbanizzata, dotata di parcheggi.

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 Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria - Via Empolese n.57, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ipo-catastale è stata aggiornata ed integrata con l'atto di provenienza.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

I signori **** Omissis ****, alla data di acquisto del bene pignorato, risultavano di stato civile libero, come si evince dall'atto di provenienza Allegato "E".

CONFINI

Confini: parti comuni, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,00 mq	63,00 mq	1,00	63,00 mq	2,67 m	terra
Portico	15,00 mq	16,00 mq	0,40	6,40 mq	0,00 m	terra
Cantina	4,00 mq	5,00 mq	0,20	1,00 mq	0,00 m	terra
Giardino	200,00 mq	200,00 mq	0,18	36,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				106,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				106,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Altezze utili rilevate in sede di sopralluogo:

- cucina h= ml. 2,70;
- camere h= ml. 2,67;
- ingresso-soggiorno hm= ml. 2,66;
- disimpegno h= ml. 2,66.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/07/1999 al 15/02/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 308, Sub. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 7,5 Piano T-1 Graffato 510 sub.1
Dal 06/09/1999 al 15/02/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 510, Sub. 6 Categoria F1 Piano T
Dal 06/09/1999 al 15/02/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 311, Sub. 11 Categoria F1 Superficie catastale 33 mq Piano T
Dal 16/02/2001 al 07/03/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 308, Sub. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Piano T Graffato 311 sub.14 e 510 sub.9
Dal 08/03/2001 al 13/08/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 308, Sub. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Piano T Graffato 311 sub.14 e 510 sub.9
Dal 14/08/2001 al 22/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 308, Sub. 5 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale totale me.87; totale escluso le aree scoperte mq.7 mq Rendita € 426,08 Piano T Graffato 311 sub.14 e 510 sub.9

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

Ai fini storico catastali si precisa che:

- i mappali graffati 308 sub.5, 311 sub.14 e 510 sub.9, sono derivati rispettivamente dai mappali: 308 sub.5 graffato al map.510 sub.1; 311 sub.11 e 510 sub.6, a seguito della denuncia di variazione protocollo n.25789 del 16 febbraio 2001;
- i mappali graffati 308 sub.5 e 510 sub.1 (di cat.A/4 cl.3 vani 7,5) sono derivati dalla denuncia di variazione per frazionamento e fusione protocollo n.A01647 del 7 luglio 1999;
- i mappali: 311 sub.11 (area urbana di mq.33) e 510 sub.6 (area urbana di mq.20) risultano costituiti con denuncia protocollo n.D02070 del 6 settembre 1999, quali unità afferenti.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	308	5		A3	5	5,5	totale mq.87; totale escluse aree scoperte mq.72 mq ⁹	426,08 €	terra	311 sub.14,510 sub.9

Corrispondenza catastale

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

I dati catastali corrispondono con i dati indicati nell'atto di pignoramento.

L'unità immobiliare in oggetto risulta rappresentata nella planimetria di variazione protocollo n.25789 del 16 febbraio 2001; la planimetria corrisponde con lo stato dei luoghi, si precisa che in detta planimetria (Allegato C) non risulta indicata l'altezza utile dei locali.

L'aggiornamento catastale farà carico alla parte acquirente, in seguito ai lavori per il ripristino dell'altezza utile dei locali abitativi, come in seguito precisato.

PRECISAZIONI

In data 28 febbraio 2020 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, alla presenza del signor **** Omissis ****, comproprietario e coniuge della signora **** Omissis ****, consentendo la visita all'interno dell'unità immobiliare.

PATTI

1) Il portico annesso all'appartamento in oggetto dovrà rimanere aperto, come previsto dall'atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Agostino Stromillo in data 28 ottobre 1999, repertorio n.30869, trascritto a Pescia in data 25 novembre 1999 al n. 3562 di r.p. (Allegato P), con il quale è stato costituito il vincolo di destinazione di "portico aperto".

2) Nell'atto di provenienza ai rogiti notaio A.Stromillo del di 8 marzo 2001 repertorio n.31875/11167 sopracitato (Allegato E), la parte acquirente si è obbligata per sé e suoi aventi causa a contribuire alle spese condominiali riguardo l'illuminazione del piazzale sul retro del fabbricato.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del fabbricato nel suo insieme è normale, necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso le aree scoperte condominiali, parte delle zanelle per la distribuzione delle acque piovane risultano danneggiate.

L'appartamento si presenta in linea generale in normali condizioni di manutenzione e conservazione, con le seguenti precisazioni:

- parte degli infissi esterni sono da riverniciare;
 - gli intonaci esterni risultano in prossimità del marciapiede, danneggiati da umidità di risalita;
 - il portico antistante risulta danneggiato da infiltrazioni d'acqua provenienti dalla sovrastante terrazza di altrui proprietà;
 - è presente una crepa sul muro di recinzione del resede tergale.
- Il tutto come documentato dalle fotografie "Allegato G".

PARTI COMUNI

Le parti comuni del fabbricato di cui trattasi, risultanti dall'atto di provenienza e dall'elaborato planimetrico presentato in data 16 febbraio 2001 (Allegato D), dotate di autonoma identificazione risultano rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve a Nievole in foglio 5 dai mappali:

- 311 sub.12, corte, b.c.n.c. a tutti i subalterni del mappale 510 e 311 (escluso il map.311 subb.14 e 15);
- 510 sub.8, corte, b.c.n.c. a tutti i subalterni del mappale 510 e 311 (escluso il map.311 subb.14 e 15);
- 510 sub.11, corte, b.c.n.c. ai i subalterni 9 e 10 del mappale 510.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di compravendita ai rogiti notaio A.Stromillo del giorno 8 marzo 2001, repertorio n.31875/11167, trascritto a Pescia il 13 marzo 2001 al n.710 di r.p. (Allegato E), quale titolo di provenienza all'esecutata, vengono descritte le seguenti servitù:

- i beni oggetto di pignoramento risultano gravati da servitù di attraversamento acque bianche e nere, gas, Telecom, acquedotto ed Enel, nonché servitù di vedute e tutte le servitù nascenti dal rapporto di condominio;
- servitù di passo pedonale da Via Empolese, a favore dei beni pignorati, da esercitarsi sul lato ovest del fabbricato identificato dal numero civico 61 di detta via; tale servitù di passo è stata costituita con l'atto di divisione notaio Lenzi in data 4 dicembre 1998, trascritto a Pescia il 30 dicembre 1998 al n.3625 di r.p.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato presenta una struttura portante verticale in muratura e strutture orizzontali in laterizio; le pareti esterne risultano finite ad intonaco civile e tinteggiate.

L'appartamento si sviluppa interamente al piano terra, con accesso proprio dalla Via Umbria e dalla Via Empolese, a mezzo di resedi esclusivi; l'appartamento libero su tre lati ed in aderenza ad altro fabbricato sul lato sud, presenta le seguenti finiture:

- pareti interne: finite ad intonaco civile tinteggiato;
 - infissi esterni: finestre in legno dotate di vetro camera, con persiane in legno;
 - porte interne in legno tamburato;
 - portoncino d'ingresso: in legno;
 - pavimentazione interna: in gres ceramico;
 - rivestimento e pavimento del bagno in gres ceramico;
 - il bagno è dotato di doccia, lavabo, bidet e wc;
 - impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas (posizionata sulla facciata terga), con elementi radianti in alluminio;
 - impianto elettrico: del tipo sottotraccia.
- Per una migliore individuazione delle caratteristiche del bene si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto risulta abitato dall'esecutata con la propria famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/1997 al 07/03/2001	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agostino Stromillo	27/06/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	01/07/1997		1476
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		ufficio registro di Pescia	08/07/1997	820	
Dal 19/07/1999 al 07/03/2001	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agostino Stromillo	19/07/1999	30724	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	20/07/1999		2235

Dal 08/03/2001 al 21/02/2020	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agostino Stromillo	08/03/2001	31875	11167
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	13/03/2001		710
		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.

PRECISAZIONI SULLA CRONISTORIA VENTENNALE DEGLI ATTI TRASLATIVI:

Il bene pignorato è pervenuto ai signori **** Omissis ****, in parti uguali tra loro, per atto di compravendita ai rogiti del notaio Agostino Stromillo di Montecatini Terme, ricevuto in data 8 marzo 2001 repertorio n. 31875/11167, trascritto a Pescia il 13 marzo 2001 al n.710 di registro particolare, dalla società **** Omissis **** e dalla società **** Omissis ****. (Allegato "E")

Alle dette società **** Omissis ****, il bene in oggetto era pervenuto, in maggior consistenza, con i seguenti titoli:

- atto di compravendita ai rogiti notaio Agostino Stromillo di Montecatini Terme, ricevuto in data 27 giugno 1997 repertorio n. 29321/9911, trascritto a Pescia il 1 luglio 1997 al n.1476 del registro particolare, con il quale acquistavano in parti uguali la piena proprietà su fabbricato di civile abitazione suddiviso in tre appartamenti con resede esclusivo, capanne sul retro del fabbricato e piccolo appezzamento di terreno, rappresentati al N.C.E.U. del Comune di Pieve a Nievole in foglio 6 mappali: 311 sub.1 di cat.A/3 vani 4; 311 sub.2 di cat.A/4 vani 3,5; 311 sub.3 e 371 di cat.A/3 vani 9,5; il piccolo appezzamento di terreno rappresentato al N.C.T. del Comune di Pieve a Nievole in foglio 6 mappale 310 di mq.400;

- atto di compravendita ai rogiti notaio Agostino Stromillo di Montecatini Terme, ricevuto in data 19 luglio 1999 repertorio n. 30724, trascritto a Pescia il 20 luglio 1999 al n. 2235 del registro particolare, con il quale acquistavano in parti uguali la piena proprietà su appartamento con resede ed area urbana, rappresentati al C.F. del Comune di Pieve a Nievole in foglio 6 mappali: 308 sub.5 graffato al map.510 sub.1 di cat.A/4 vani 6,5; 510 sub.2 area urbana.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 21/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 13/03/2001
Reg. gen. 1168 - Reg. part. 257
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 253.064,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 126.532,00
Rogante: Agostino Stromillo
Data: 08/03/2001
N° repertorio: 31876
Note: La suddetta ipoteca è stata iscritta per Lire £ 490.000.230 (pari ad Euro 253.064,00), di cui Lire 245.000.115 (pari ad Euro 126.352,00) di capitale, contro i signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 24/12/2018
Reg. gen. 6517 - Reg. part. 1055
Quota: 1/2 piena proprietà
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 28.409,60
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 03/10/2018
N° repertorio: 1100
N° raccolta: 2018
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 21/05/2019
Reg. gen. 2460 - Reg. part. 400
Quota: 1/2 piena proprietà
Importo: € 65.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 35.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 07/01/2019
N° repertorio: 697

Trascrizioni

- **pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 05/09/2019
Reg. gen. 4288 - Reg. part. 2975
Quota: 1/2 piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri a carico della procedura, consistono in:

- restrizione beni ipoteca volontaria n.257: Euro 35,00 (tassa ipotecaria);
 - restrizione beni ipoteca giudiziale n.1055: Euro 35,00 (tassa ipotecaria), Euro 200,00 (imposta ipotecaria), ed Euro 59,00 (imposta di bollo); totale Euro 294,00;
 - restrizione beni ipoteca giudiziale n.400: Euro 35,00 (tassa ipotecaria), Euro 325,00 (imposta ipotecaria calcolata sull'importo massimo dell'ipoteca), ed Euro 59,00 (imposta di bollo); totale Euro 419,00;
 - cancellazione n.1 nota di trascrizione pignoramento: Euro 200,00 (imposta ipotecaria), Euro 35,00 (tassa ipotecaria) ed Euro 59,00 (imposta di bollo); totale Euro 294,00.
- che determinano un costo complessivo di Euro 1042,00.

Si precisa che a carico del coniuge dell'esecutata, signor **** Omissis ****, titolare della residua quota di 1/2, risultano inoltre le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca giudiziale n.2345 del 13/11/2007 a favore della Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia spa, per Euro 40.000,00 di cui Euro 28.292,19 di capitale, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 8/11/2007 repertorio n.2727, contro il signor **** Omissis **** ed altri, gravante tra altri beni, la quota di 1/2 su Foglio 6 mappali 308 sub.5, 311 sub.14 e 510 sub.9.
- ipoteca giudiziale n.2370 del 17/11/2007 a favore della Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia spa, per Euro 125.000,00 di cui Euro 94.320,39 di capitale, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 15/11/2007 repertorio n.2821, contro il signor **** Omissis **** ed altri, gravante tra altri beni, la quota di 1/2 su Foglio 6 mappali 308 sub.5, 311 sub.14 e 510 sub.9.
- ipoteca giudiziale n.2596 del 31/12/2007 a favore della Banca del Monte di Lucca spa, per Euro 60.000,00 di cui Euro 44.179,38 di capitale, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Monsummano Terme in data 27/12/2007 repertorio n.1090/2007, contro il signor **** Omissis **** ed altri, gravante tra altri beni, la quota di 1/2 su Foglio 6 mappali 308 sub.5, 311 sub.14 e 510 sub.9.
- ipoteca giudiziale n.2597 del 31/12/2007 a favore della Banca del Monte di Lucca spa, per Euro 120.000,00 di cui Euro 89.488,61 di capitale, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Monsummano Terme in data 27/12/2007 repertorio n.1096/2007, contro il signor **** Omissis **** ed altri, gravante tra altri beni, la quota di 1/2 su Foglio 6 mappali 308 sub.5, 311 sub.14 e 510 sub.9.
- ipoteca giudiziale n.609 del 02/05/2008 a favore della Banca Toscana spa, per Euro 200.000,00 di cui Euro 143.993,89 di capitale, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Monsummano Terme in data 26/04/2008 repertorio n.235, contro il signor **** Omissis **** ed altri, gravante tra altri beni, la quota di 1/2 su Foglio 6 mappali 308 sub.5, 311 sub.14 e 510 sub.9.
- ipoteca giudiziale n.1011 del 17/07/2008 a favore della Banca Monte di Paschi di Siena spa, per Euro 80.000,00 di cui Euro 65.220,78 di capitale, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Monsummano Terme in data 15/07/2008 repertorio n.379, contro il signor **** Omissis **** ed altri, gravante tra altri beni, la quota di 1/2 su Foglio 6 mappali 308 sub.5, 311 sub.14 e 510 sub.9.
- trascrizione verbale di pignoramento immobili n.3145 del 10/10/2008 a favore della Banca Toscana

spa, contro il signor **** Omissis **** ed altri, gravante tra altri beni, la quota di 1/2 su Foglio 6 mappali 308 sub.5, 311 sub.14 e 510 sub.9.

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero fabbricato di cui è porzione il bene in oggetto, con le relative aree scoperte, ricade:

- secondo il vigente Regolamento Urbanistico ricade in aree edificate a prevalente funzione residenziale, sottozona B4 - aree urbane di completamento, disciplinata dall'art.21 delle N.T.A., (Allegato I)
- secondo il Piano Strutturale -Variante n.1- ricade in Aree di rispetto pozzi e sorgenti ad uso domestico, soggetto a Vincolo Termale "C"; (Allegato L);
- in zona di Pericolosità fluviale 1.

Il territorio di Pieve a Nievole è indicato in zona sismica 3 - zona con pericolosità sismica media. (Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n.3274/2003, aggiornata con Deliberazione della Giunta Regionale Toscana n.421 del 26.5.2014).

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 risulta agibile.

La costruzione del fabbricato risale a data anteriore al primo settembre 1967; successivamente è stato ristrutturato in forza dei seguenti atti amministrativi:

- Concessione Edilizia n.106 del 13 dicembre 1999, per ristrutturazione di fabbricato all'interno di via Empolese, previa sottoscrizione di atto d'obbligo (Allegati "M" e "O");
- Concessione in Variante n.19 del 8 maggio 2000;
- Concessione in Variante n.136 del 3 gennaio 2001. (Allegati "M1" e "N").

In data 19 febbraio 2001 al n.2475 di protocollo, è stato richiesto il Permesso di abitabilità, a nome delle società **** Omissis **** e **** Omissis ****. (Allegato O).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti risultano allegate alla richiesta di abitabilità.

L'unità immobiliare di cui trattasi non trova perfetta corrispondenza rispetto ai grafici allegati alla Variante n.136 del 3 gennaio 2001, per discrasia nelle misure interne e per le altezze utili dei locali abitativi, rilevate in ml.2,66 - 2,67 anziché di ml.2,70 (altezza minima di legge non derogabile).

Oneri ed opere per regolarizzazione urbanistica:

1) Opere di ripristino per altezza dei locali abitativi:

- demolizione di pavimentazione esistente compreso solaio contro-terra ed impiantistica di distribuzione a terra (impianto elettrico, termico e scarichi);
- realizzazione di nuovo solaio a quota inferiore di quello esistente, per ottenere un'altezza utile a lavori ultimati di ml.2,70; messa in opera della parte impiantistica a terra, elettrica ed idraulica; messa in opera di nuovo pavimento, zoccolino, sistemazione di n.4 porte interne in seguito al nuovo solaio, ripresa tinteggiatura delle pareti.

Superficie interessata dalle opere da eseguire circa mq.45, escluso il bagno e la cucina; costo unitario previsto per le opere da eseguire Euro 400,00/mq. circa che applicati alla superficie di mq.45, determinano un costo di Euro 18.000,00.

Oneri professionali e diritti per la relativa pratica edilizia, compreso aggiornamento catastale, Euro 2.700,00.

2) Smontaggio manufatto in legno posizionato sul resede tergale a corpo Euro 300,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il signor ██████████, quale comproprietario del bene in oggetto, in occasione del sopralluogo, ha precisato che le spese condominiali riguardano unicamente l'illuminazione del piazzale sul retro del fabbricato; ha precisato inoltre che non risulta nominato l'amministratore di condominio.

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 Umbria - Via Empolese n.57, piano Terra

Trattasi di una porzione del fabbricato ubicato in Comune di Pieve a Nievole, con accesso da Via Umbria e da Via Empolese n.c.57, detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione al piano terra, composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e cantina, corredato di portico e resede esclusivo antistante, oltre resede esclusivo tergale sul quale insiste un manufatto in legno da rimuovere poiché abusivo, ed altro resede in corpo separato, sul lato nord, utilizzato come posto auto. Il fabbricato in oggetto si erige in zona urbanizzata, dotata di parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 308, Sub. 5, Categoria A3, Graffato 311 sub.14,510 sub.9

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 69.160,00

- Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali.

- La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto immobili di tipologia, consistenza e ubicazione comparabili con quella del bene oggetto di stima. Nel valutare la proprietà, sono stati considerati i seguenti fattori:
 - ubicazione: zona semicentrale - Capoluogo a sud della ferrovia;
 - contesto: zona con prevalenza di insediamenti residenziali;
 - stato manutentivo in linea generale buono;
 - destinazione e dislocazione: unità immobiliare a destinazione residenziale, ubicata al piano terra corredata di resedi di cui uno utilizzato come posto auto.

- Indagine di mercato e commerciabilità dell'immobile:

- Quotazione Osservatorio Immobiliare (Comune di Pieve a Nievole; zona semicentrale/capoluogo a sud ferrovia; zona: C1- microzona 1; - Rif. 2° semestre 2019): - abitazioni civili (stato normale) €1.350,00 - €1.500,00;
- Quotazione Borsino Immobiliare - Comune Pieve a Nievole: - zona capoluogo a sud ferrovia (abitazioni civili in buono stato) € 1.217,00 - € 1.475,00.
- Quotazioni di compravendite stipulate nella zona, nel corrente anno:
 - Atto not. I.Troisi del 27/01/2020 rep.378/284, appartamento con resede, superficie catastale mq.120, di cat.A/2, corte, e rimessa di mq.23, prezzo della quota di ½ Euro 80.000,00 (circa 1300,00/mq);
 - Atto not. M.Regni 21/02/2020 rep.226609/56694, appartamento di mq.87, prezzo Euro 80.000,00 (circa Euro 900/mq).
 - Atto not. R.Centoni del 28/02/2020 rep.2235/1885, appartamento di mq.100 circa, con resede ed autorimessa di mq.44 circa, prezzo Euro 130.000,00 (circa Euro 1.050,00/mq).
 - Atto not. Y.Pancrazi del 09/03/2020 rep.4644/3591, appartamento di mq.87 circa, con resede ed rimessa di mq.15 circa, prezzo Euro 95.000,00 (circa Euro 1.000,00/mq).

In relazione alle caratteristiche dell'appartamento ed in particolare alle pertinenze annesse, la sottoscritta ritiene opportuno applicare un valore unitario di Euro 1.300,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria - Via Empolese n.57, piano Terra	106,40 mq	1.300,00 €/mq	€ 138.320,00	50,00%	€ 69.160,00
Valore di stima:					€ 69.160,00

Valore di stima: € 69.160,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica Euro 21.000,00, con incidenza del 15% sul valore di stima della piena proprietà;	15,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia del recupero delle spese di regolarizzazione urbanistica, spettanti in quota al comproprietario non esecutato.	10,00	%

Valore finale di stima: € 51.000,00

Al valore di stima della piena proprietà pari ad Euro 138.320,00 devono essere detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica di Euro 21.000,00, che determinano un valore della piena proprietà pari ad Euro 117.230,00 e di conseguenza il valore della quota di 1/2 è pari ad Euro 58.615,00.

Viene inoltre applicata la riduzione del 10%, per il rischio assunto per mancata garanzia del recupero delle spese di regolarizzazione urbanistica, facenti carico, in quota, anche al comproprietario non esecutato.

Il valore finale di stima, della quota di 1/2, è pari ad Euro 51.000,00.

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta 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 28/04/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ginanni Mirna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - A - estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - B - visure storiche
- ✓ Altri allegati - C - planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - D - elaborato planimetrico
- ✓ Altri allegati - E - atto compravendita not.A.Stromillo
- ✓ Altri allegati - F - ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - G - documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - H - ortofoto
- ✓ Altri allegati - I - estratto Reg.Urbanistico
- ✓ Altri allegati - L - estratto Piano Strutturale - Vincoli Ordinari
- ✓ Altri allegati - M - Conc.Ed. n.106/1999
- ✓ Altri allegati - M1 - Conc.Ed. n.136/2001
- ✓ Altri allegati - N - Tav.2 Conc.Ed. n.136/2001
- ✓ Altri allegati - O - pratica Abitabilità
- ✓ Altri allegati - P - atto d'obbligo per portico aperto