

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Magni Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 135/2024, 28/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	6
Patti.....	7
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	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 135/2024 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 152.000,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18



INCARICO

In data 07/11/2024, il sottoscritto Arch. Magni Federico, con studio in Via Cino da Pistoia, 49 - 51039 - Quarrata (PT), email federicomagniararch@gmail.com, PEC federico.magni@archiworldpec.it, Cell. +393382796855, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/11/2024 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 Quarrata (PT) - Via Galileo Galilei n. 11/6, piano 2 (Coord. Geografiche: 43.84990, 10.97904)

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento per civile abitazione di proprietà dell'esecutato, libero su due lati, posto al piano secondo di più ampio fabbricato condominiale, dotato di posto auto coperto esclusivo (ubicato all'interno dell'autorimessa condominiale al piano interrato dello stesso fabbricato). Il bene si trova nel Comune di Quarrata, in Via Galileo Galilei al n.c. 11/6, in zona centrale prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture amministrative, commerciali, direzionali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via Galileo Galilei si accede all'appartamento attraverso resede ed ingresso/vano scala (con ascensore) comuni. Dalla stessa pubblica Via si accede al posto auto coperto esclusivo attraverso rampa e passaggio comuni. L'appartamento è composto da: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, due camere doppie, camera singola, due bagni e ripostiglio, oltre a due balconi (di cui uno con accesso dalla camera doppia rivolta ad est ed uno con accesso dal soggiorno e la cucina rivolti a nord).

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.

In data 12/11/2024 è stata comunicata all'Avv. **** Omissis **** (procuratore del creditore procedente **** Omissis ****) attraverso pec, la mia nomina e la data di inizio delle operazioni peritali (04/12/2024), con accesso congiunto con il custode giudiziario, all'immobile pignorato.

In data 12/11/2024 è stata inviata all'esecutato **** Omissis **** una raccomandata 1 a/r con la comunicazione relativa alla mia nomina ed alla data di inizio delle operazioni peritali (04/12/2024), con accesso congiunto con il custode giudiziario, all'immobile pignorato. La suddetta raccomandata, mai ritirata, è ritornata al mittente in data 04/12/2024.

In data 13/11/2024 (facendo seguito ad una mia richiesta del 08/11/2024, protocollata al n. 78955/2024 in data 12/11/2024), l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Territoriale di Pistoia), mi ha comunicato che a carico dell'esecutato, sull'immobile pignorato, non risultano registrati e attualmente in essere contratti di locazione, comodato o altro contratto dal quale si ricavi l'eventuale occupazione ad oggi di terzi.

In data 04/12/2024 è stato eseguito l'accesso congiunto con il custode giudiziario (Is.Ve.G. S.R.L.). Alla presenza dello stesso e dell'esecutato **** Omissis ****, ho potuto visionare l'immobile (con rilievo metrico e

fotografico), che si presenta in uno stato conservativo sufficiente.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nel fascicolo è presente la Certificazione notarile (a cura del Notaio Dott. Mattera Giuseppe di Prato) relativa al bene pignorato. Tuttavia, risultando mancanti sia la documentazione ipocatastale, che la copia del titolo di provenienza del bene pignorato, sono state eseguite le dovute indagini con acquisizione di documenti ed atti.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dal Certificato anagrafico contestuale di Residenza, di Stato Civile, di Stato di Famiglia, richiesto al Comune di Quarrata, relativo all'esecutato, risulta quanto segue.

**** Omissis ****, risulta di stato libero per divorzio da **** Omissis **** in data 10/09/2021, iscritto nella famiglia anagrafica composta dallo stesso e dalla madre **** Omissis ****, all'indirizzo di Via Galileo Galilei n. 11 - lettera: 6, Comune di Quarrata (PT).

CONFINI

L'appartamento confina con: parti comuni, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, s.s.a.
Il posto auto coperto esclusivo confina con: parti comuni, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	98,00 mq	112,00 mq	1	112,00 mq	2,90 m	2
Balcone scoperto	9,40 mq	9,40 mq	0,25	2,35 mq	0,00 m	2



Posto auto coperto	19,00 mq	19,00 mq	0,4	7,60 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				121,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				121,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è ubicato nel centro della città di Quarrata, in zona prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture amministrative, commerciali, direzionali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Il fabbricato è raggiunto dai principali servizi (acquedotto comunale, fognatura comunale, rete gas-metano pubblica, energia elettrica e rete telefonica).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 695, Sub. 7 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita € 0,64 Piano 2
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 695, Sub. 22 Categoria C6 Cl.3, Cons. 24 mq. Rendita € 0,10 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 25/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 695, Sub. 7 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7 vani Superficie catastale 114/111 mq Rendita € 451,90 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 25/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 695, Sub. 22 Categoria C6 Cl.3, Cons. 24 mq. Superficie catastale 19 mq Rendita € 90,48 Piano S1

Il bene pignorato, risulta attualmente censito all'N.C.E.U. del Comune di Quarrata nel Foglio 33, Particella 695: -Subalterno 7, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale totale mq. 114, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 111, rendita catastale euro 451,90, ubicato in Via Galileo Galilei, piano 2, il tutto come da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; ed al giusto conto dell'attuale proprietario esecutato **** Omissis **** (proprietà per 1/1). I dati identificativi ed i dati di classamento (fatta eccezione per la rendita che è stata variata con Variazione del quadro tariffario del

01/01/1992) sono rimasti invariati dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987. I suddetti dati risultano riportati anche nell'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Filippo de Martino Norante, del 30/12/1986, repertorio n. 10608, fascicolo n. 2482.

-Subalterno 22, categoria C/6, classe 3, consistenza 24 mq., superficie catastale totale mq. 19, rendita catastale euro 90,48, ubicato in Viale Montalbano, piano S1, il tutto come da Variazione Toponomastica del 11/11/2015 Pratica n. PT0061152 in atti dal 11/11/2015 Variazione Toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 19360.1/2015); ed al giusto conto dell'attuale proprietario eseguito **** Omissis **** (proprietà per 1/1). I dati identificativi ed i dati di classamento (fatta eccezione per la rendita che è stata variata con Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992) sono rimasti invariati dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987. I suddetti dati risultano riportati anche nell'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Filippo de Martino Norante, del 30/12/1986, repertorio n. 10608, fascicolo n. 2482.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	33	695	7		A3	4	7 vani	114/111 mq	451,9 €	2		
	33	695	22		C6	3	24 mq.	19 mq	90,48 €	S1		

Corrispondenza catastale

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

Da un confronto fra la planimetria catastale dell'appartamento in atti (pratica n. 345 del 26/09/1972 scheda serie D n. 0077614) e lo stato dei luoghi (al sopralluogo del 04/12/2024), il bene è risultato catastalmente conforme.

Da un confronto fra la planimetria catastale del posto auto coperto esclusivo in atti (pratica n. 58 del 12/02/1973 scheda serie 0 n. 0601049) e lo stato dei luoghi (al sopralluogo del 04/12/2024), il bene è risultato catastalmente conforme.

Nessuna nota da segnalare.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Nel fascicolo è presente la Certificazione notarile (a cura del Notaio Dott. Mattera Giuseppe di Prato) relativa al bene pignorato. Tuttavia, risultando mancanti sia la documentazione ipocatastale,

che la copia del titolo di provenienza del bene pignorato, sono state eseguite le dovute indagini con acquisizione di documenti ed atti.

Inoltre è stato richiesto al Comune di Quarrata, il certificato anagrafico contestuale di Residenza, Stato Civile e Stato di Famiglia del proprietario esecutato, dal quale è risultato che **** Omissis ****, risulta di stato libero per divorzio da **** Omissis **** in data 10/09/2021, iscritto nella famiglia anagrafica composta dallo stesso e dalla madre **** Omissis ****, all'indirizzo di Via Galileo Galilei n. 11 - lettera: 6, Comune di Quarrata (PT).

In data 13/11/2024 (facendo seguito ad una mia richiesta del 08/11/2024, protocollata al n. 78955/2024 in data 12/11/2024), l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Territoriale di Pistoia), mi ha comunicato che a carico dell'esecutato, sull'immobile pignorato, non risultano registrati e attualmente in essere contratti di locazione, comodato o altro contratto dal quale si ricavi l'eventuale occupazione ad oggi di terzi.

PATTI

Al sopralluogo del 04/12/2024 il bene pignorato risultava occupato dal proprietario esecutato con la madre.

STATO CONSERVATIVO

Il bene immobile pignorato versa in uno stato di conservazione sufficiente.

PARTI COMUNI

Dall'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Marchitelli Raffaele di Pistoia, del 20/12/1972, trascritto a Pistoia in data 19/01/1973 al n. 1358 di registro particolare ed al n. 1461 di registro generale, si evince che le parti comuni del fabbricato sulle quali il bene pignorato ha diritti, sono le seguenti: l'ingresso principale al piano terra, il vano scale, i pianerottoli e le scale, il deposito carburante ed il locale caldaia relativi all'impianto di termosifone, detto impianto di termosifone per la parte a comune, la terrazza a copertura del fabbricato, l'ascensore e relativo locale macchinario, il resede sul lato ovest e su porzione del lato sud del fabbricato in oggetto, la rampa di discesa al piano interrato con relativo disimpegno.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Marchitelli Raffaele di Pistoia, del 20/12/1972, trascritto a Pistoia in data 19/01/1973 al n. 1358 di registro particolare ed al n. 1461 di registro generale e dall'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Filippo de Martino Norante, del 30/12/1986, repertorio n. 10608, fascicolo n. 2482, si evince che il posto auto coperto esclusivo al piano interrato risulta gravato da servitù di passo alla pedona in favore del vano accessorio (cantina) confinante, di proprietà **** Omissis ****.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato condominiale di cui fa parte il bene pignorato si sviluppa su sei piani fuori terra ed un piano interrato (i piani interrato e terra presentano una pianta rettangolare, mentre tutti gli altri piani presentano

una pianta ad L), è libero su quattro lati con le facciate orientate a Nord-Est, Sud-Est, Sud-Ovest e Nord-Ovest. Il fabbricato presenta all'esterno uno stato di conservazione sufficiente, necessitando tuttavia interventi corticali ai balconi in aggetto ed interventi di ripristino di porzioni di intonaco e delle tinteggiature sulle facciate interne (rivolte a Sud-Ovest e Nord-Ovest). All'interno del fabbricato, l'ingresso a comune ed il vano scala con i relativi ballatoi presentano uno stato di conservazione buono, mentre le parti comuni dell'autorimessa presentano uno stato di conservazione mediocre (sono ancora evidenti i danni arrecati dalla recente alluvione del Novembre 2023).

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato (fondazioni, travi e pilastri) e tamponamenti in laterizio forato. La struttura orizzontale è costituita da solai in laterocemento. La copertura piana (lastrico solare comune) ha la struttura in latero cemento ed il manto costituito da guaina bituminosa. Esternamente è intonacato e tinteggiato, con gli infissi esterni in alluminio (aperture del piano terra) ed in legno con finitura al naturale dotati di avvolgibili in parte in legno ed in parte in pvc (aperture dei piani superiori). Il resede a comune al piano terra è pavimentato con piastrelle di cemento. Il marciapiede comune di collegamento fra il resede e la rampa di accesso al piano interrato è in piastrelle di cotto. I terrazzi esclusivi sono pavimentati con piastrelle di cotto. Internamente, l'ingresso a comune al piano terra ed i ballatoi a comune ai vari piani sono intonacati e tinteggiati, con i pavimenti in piastrelle di travertino. Il vano scala a comune è intonacato e tinteggiato, con la scala a comune rivestita con lastre di travertino.

L'appartamento pignorato, ubicato al piano secondo del fabbricato, è libero su due lati, ha una panoramicità limitata e risulta esposto a Nord-Est (pareti di soggiorno, cucina, camera singola, camera doppia e bagni) e a Sud-Est (pareti di due camere). Internamente presenta uno stato di conservazione normale (sufficiente), è intonacato e tinteggiato, con pavimenti in piastrelle di gres porcellanato e lamparquet. I bagni sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica. La cucina è rivestita con piastrelle di gres ceramico. Le porte interne sono in legno con finitura al naturale. Tutti gli impianti sono stati realizzati sottotraccia. L'impianto idrico autonomo completamente sottotraccia è approvvigionato da acqua proveniente dal pubblico acquedotto. L'impianto termico, centralizzato, completamente sottotraccia è costituito da caldaia condominiale alimentata a gas metano proveniente dalla pubblica rete, con termosifoni in ghisa nell'appartamento. L'impianto elettrico è completamente sottotraccia, funzionante ma non conforme alle normative vigenti. E' inoltre presente una pompa di calore esterna con split interno (nell'ingresso) per la climatizzazione. L'autorimessa al piano interrato dov'è ubicato il posto auto coperto esclusivo, è intonacata e tinteggiata con il pavimento in piastrelle di gres (con stato conservativo mediocre).

Il bene pignorato risulta occupato dal proprietario esecutato **** Omissis **** e dalla madre **** Omissis ****.

Al momento dell'accesso congiunto con il custode giudiziario (Is.Ve.G. S.R.L.) al bene pignorato, effettuato in data 04/12/2024, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, erano presenti all'interno dell'appartamento, il proprietario esecutato **** Omissis **** e la madre **** Omissis ****, invalida al 100%.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1972 al 30/12/1986	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Marchitelli Raffaele	20/12/1972		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	19/01/1973	1461	1358
		Registrazione			
Dal 30/12/1986	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Filippo de Martino Norante	30/12/1986	10608	2482
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	15/01/1987	425	329
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Firenze	19/01/1987	1865			

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

All'esecutato **** Omissis ****, la proprietà (1/1) del bene pignorato, è pervenuta con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Filippo de Martino Norante di Firenze, del 30/12/1986, repertorio n. 10608, fascicolo n. 2482, registrato a Firenze in data 19/01/1987 al n. 1865, trascritto a Pistoia in data 15/01/1987 al n. 329 di registro particolare ed al n. 425 di registro generale; per acquisto da **** Omissis ****.

A **** Omissis ****, la piena proprietà del bene era pervenuta con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Marchitelli Raffaele di Pistoia, del 20/12/1972, trascritto a Pistoia in data 19/01/1973 al n. 1358 di registro particolare ed al n. 1461 di registro generale; per acquisto dalla società **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 25/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pistoia il 13/02/2020
Reg. gen. 1178 - Reg. part. 169
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 75.000,00
Interessi: € 75.000,00
Percentuale interessi: 2,90 %
Rogante: Dott. Regni Marco
Data: 12/02/2020
N° repertorio: 226569
N° raccolta: 56663

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Pistoia il 03/03/2025
Reg. gen. 1725 - Reg. part. 1124
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Formalità pregiudizievoli nel box note.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici del Comune di Quarrata attualmente vigenti sono:

Il Piano Operativo comunale, con relative norme tecniche di attuazione, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 24/07/2020, pubblicato sul BURT n. 52 del 23/12/2020 efficace dal 22/01/2021.

Secondo tale strumento il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, risulta:

- alla tavola n. 2.7 di progetto, ricadente nei Tessuti storici – TS2 (art. 51 delle N.T.A.);

- alla tavola n. H1 – Carta della Magnitudo idraulica ex L.R. 41/2018, ricadente in Magnitudo idraulica moderata – M1;

- alla tavola n. H2 – Carta della Pericolosità idraulica ex DPGR 53/R/2011, ricadente in Pericolosità idraulica elevata – I3;

Il nuovo Piano Strutturale (adeguato alla Legge Regionale 65/2014, al Piano Paesaggistico regionale PIT-PPR e al Piano Gestione Rischio Alluvioni PGRA), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del

27/03/2017, in vigore dal 11/08/2017.

Secondo tale strumento il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, risulta:

- alla tavola P03 – Statuto del Territorio – Territorio urbanizzato, centri e nuclei storici, ambiti di paesaggio locali, ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, nei centri e nuclei storici;
- alla tavola GP1 – Carta della pericolosità geologica, ricadente in area con pericolosità geologica bassa G.1;
- alla tavola GP3 – Carta della pericolosità sismica locale, ricadente in area con pericolosità sismica locale elevata S3.



REGOLARITÀ EDILIZIA



L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Dall'accesso agli atti amministrativi effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quarrata, a seguito di una richiesta effettuata al Comune stesso, sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di Costruzione n. 86 del 27/08/1968, per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione composto da n. 16 appartamenti da eseguirsi a Quarrata, Via Montalbano (angolo Via Galileo Galilei);
- Licenza di Costruzione n. 73 del 18/07/1969, per la costruzione in Variante di un fabbricato di civile abitazione ed usi commerciali (Lic. n. 86 del 27/08/1968) da eseguirsi a Quarrata, Via Montalbano;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2100 del 12/10/1996 (P.E. n. 1732 del 30/04/1986), a seguito della domanda di Condono Edilizio acquisita con protocollo n. 8411 del 30/04/1986, per modifiche esterne ed interne.

Da un confronto fra gli elaborati grafici allegati all'ultima pratica edilizia (Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2100 del 12/10/1996) e lo stato dei luoghi (al sopralluogo del 04/12/2024) è emersa una difformità, dovuta alla realizzazione della parete fra la porzione dell'ingresso dell'appartamento (in prossimità della zona giorno) ed il ballatoio del vano scala a comune, con uno spessore inferiore a quanto rappresentato, con il relativo aumento della profondità dell'ingresso.

Per regolarizzare la suddetta difformità, risalente con certezza all'epoca di costruzione (risulta presente anche negli appartamenti soprastanti) è necessaria la presentazione di una pratica edilizia (CILA tardiva), con il pagamento dei soli diritti di segreteria (pari a 30,00 euro), oltre alle spese tecniche per la redazione della pratica, che saranno conteggiate nella stima del bene.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.775,00



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.500,00



Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.667,16



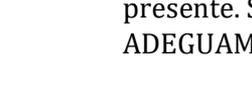
Da un confronto con l'amministratore condominiale (**** Omissis **** dello **** Omissis ****), per conoscere la situazione relativa al bene pignorato, risulta che **** Omissis **** è ad oggi (data della perizia immobiliare) in arretrato sui versamenti delle quote condominiali ordinarie (esercizi 2022-2023 e 2023-2024) per euro 1.463,50 ed in arretrato sui versamenti delle spese straordinarie già deliberate (esercizio straordinario per lavori all'ascensore ed esercizio straordinario per i danni provocati dall'alluvione) per euro 1.217,76.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via Galileo Galilei n. 11/6, piano 2
Trattasi di appartamento per civile abitazione di proprietà dell'esecutato, libero su due lati, posto al piano secondo di più ampio fabbricato condominiale, dotato di posto auto coperto esclusivo (ubicato all'interno dell'autorimessa condominiale al piano interrato dello stesso fabbricato). Il bene si trova nel Comune di Quarrata, in Via Galileo Galilei al n.c. 11/6, in zona centrale prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture amministrative, commerciali, direzionali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via Galileo Galilei si accede all'appartamento attraverso resede ed ingresso/vano scala (con ascensore) comuni. Dalla stessa pubblica Via si accede al posto auto coperto esclusivo attraverso rampa e passaggio comuni. L'appartamento è composto da: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, due camere doppie, camera singola, due bagni e ripostiglio, oltre a due balconi (di cui uno con accesso dalla camera doppia rivolta ad est ed uno con accesso dal soggiorno e la cucina rivolti a nord).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 695, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 33, Part. 695, Sub. 22, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 156.000,00
E' stato utilizzato il METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (MARKET COMPARISON APPROACH). Il market comparison approach è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare. Sono stati utilizzati tre comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato, che si trovano descritti nelle schede allegate alla presente. Secondo tale metodo il valore di mercato dell'immobile pignorato è di euro 156.000,00.
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA Al suddetto valore di stima si ritiene opportuno applicare una



12 di 18



correzione con la detrazione delle spese condominiali insolute e delle spese occorrenti per eliminare la difformità urbanistica riscontrata, come segue: -per la regolarizzazione del debito nei confronti del condominio (consuntivo es. 2023 + preventivo es. 2024 + spese straordinarie) pari ad "arrotondati" euro 2.700,00; - per la regolarizzazione della difformità urbanistica (spese tecniche + oneri fiscali + diritti di segreteria, per la redazione di CILA tardiva) pari ad euro 1.300,00.

Quindi, il Valore di mercato del bene pignorato sarà: 156.000,00 € - 2.700,00 € - 1.300,00 € = 152.000,00 € (eurocentocinquantaduemila/00)

Tale valore si pone a base d'asta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Quarrata (PT) - Via Galileo Galilei n. 11/6, piano 2	121,95 mq	1.279,21 €/mq	€ 156.000,00	100,00%	€ 156.000,00
Valore di stima:					€ 156.000,00

Valore di stima: € 156.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	2700,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1300,00	€

Valore finale di stima: € 152.000,00

E' stato utilizzato il METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (MARKET COMPARISON APPROACH). Il market comparison approach è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare. Sono stati utilizzati tre comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato, che si trovano descritti nelle schede allegate alla presente. Secondo tale metodo il valore di mercato dell'immobile pignorato è di euro 156.000,00.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA Al suddetto valore di stima si ritiene opportuno applicare una correzione con la detrazione delle spese condominiali insolute e delle spese occorrenti per eliminare la difformità urbanistica riscontrata, come segue: -per la regolarizzazione del debito nei confronti del condominio (consuntivo es. 2023 + preventivo es. 2024 + spese straordinarie) pari ad "arrotondati" euro 2.700,00; - per la regolarizzazione della difformità urbanistica (spese tecniche + oneri fiscali + diritti di segreteria, per la redazione di CILA tardiva) pari ad euro 1.300,00.

Quindi, il Valore di mercato del bene pignorato sarà: 156.000,00 € - 2.700,00 € - 1.300,00 € = 152.000,00 € (eurocentocinquantaduemila/00)

Tale valore si pone a base d'asta.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Quarrata, li 15/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Magni Federico



- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione Nomina ed Inizio Operazioni Peritali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificati anagrafici
- ✓ N° 3 Ortofoto
- ✓ N° 4 Foto
- ✓ N° 5 Atto di provenienza
- ✓ N° 6 Altri allegati - Provenienza Ventennale
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali
- ✓ N° 8 Estratti di mappa
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali
- ✓ N° 10 Altri allegati - Formalità pregiudizievoli
- ✓ N° 11 Altri allegati - Inquadramento urbanistico

- ✓ N° 12 Altri allegati - Licenza di Costruzione n. 86 del 27/08/1968
- ✓ N° 13 Altri allegati - Licenza di Costruzione n. 73 del 18/07/1969 (Variante alla L.E. n. 86/1968)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2100 del 12/10/1996 (P.E. n. 1732 del 30/04/1986)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Elaborati Rilievo-Calcolo SU-Calcolo SUL e Procedimento di Valutazione
- ✓ N° 16 Altri allegati - Situazione condominiale

ASTE
GIUDIZIARIE®



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via Galileo Galilei n. 11/6, piano 2
Trattasi di appartamento per civile abitazione di proprietà dell'esecutato, libero su due lati, posto al piano secondo di più ampio fabbricato condominiale, dotato di posto auto coperto esclusivo (ubicato all'interno dell'autorimessa condominiale al piano interrato dello stesso fabbricato). Il bene si trova nel Comune di Quarrata, in Via Galileo Galilei al n.c. 11/6, in zona centrale prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture amministrative, commerciali, direzionali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via Galileo Galilei si accede all'appartamento attraverso resede ed ingresso/vano scala (con ascensore) comuni. Dalla stessa pubblica Via si accede al posto auto coperto esclusivo attraverso rampa e passaggio comuni. L'appartamento è composto da: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, due camere doppie, camera singola, due bagni e ripostiglio, oltre a due balconi (di cui uno con accesso dalla camera doppia rivolta ad est ed uno con accesso dal soggiorno e la cucina rivolti a nord). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 695, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 33, Part. 695, Sub. 22, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Gli strumenti urbanistici del Comune di Quarrata attualmente vigenti sono: Il Piano Operativo comunale, con relative norme tecniche di attuazione, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 24/07/2020, pubblicato sul BURT n. 52 del 23/12/2020 efficace dal 22/01/2021. Secondo tale strumento il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, risulta: - alla tavola n. 2.7 di progetto, ricadente nei Tessuti storici - TS2 (art. 51 delle N.T.A.); - alla tavola n. H1 - Carta della Magnitudo idraulica ex L.R. 41/2018, ricadente in Magnitudo idraulica moderata - M1; - alla tavola n. H2 - Carta della Pericolosità idraulica ex DPGR 53/R/2011, ricadente in Pericolosità idraulica elevata - I3; Il nuovo Piano Strutturale (adeguato alla Legge Regionale 65/2014, al Piano Paesaggistico regionale PIT-PPR e al Piano Gestione Rischio Alluvioni PGRA), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 27/03/2017, in vigore dal 11/08/2017. Secondo tale strumento il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, risulta: - alla tavola P03 - Statuto del Territorio - Territorio urbanizzato, centri e nuclei storici, ambiti di paesaggio locali, ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, nei centri e nuclei storici; - alla tavola GP1 - Carta della pericolosità geologica, ricadente in area con pericolosità geologica bassa G.1; - alla tavola GP3 - Carta della pericolosità sismica locale, ricadente in area con pericolosità sismica locale elevata S3.

Prezzo base d'asta: € 152.000,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 152.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Quarrata (PT) - Via Galileo Galilei n. 11/6, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 695, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 33, Part. 695, Sub. 22, Categoria C6	Superficie	121,95 mq
Stato conservativo:	Il bene immobile pignorato versa in uno stato di conservazione sufficiente.		
Descrizione:	<p>Trattasi di appartamento per civile abitazione di proprietà dell'esecutato, libero su due lati, posto al piano secondo di più ampio fabbricato condominiale, dotato di posto auto coperto esclusivo (ubicato all'interno dell'autorimessa condominiale al piano interrato dello stesso fabbricato). Il bene si trova nel Comune di Quarrata, in Via Galileo Galilei al n.c. 11/6, in zona centrale prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture amministrative, commerciali, direzionali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via Galileo Galilei si accede all'appartamento attraverso resede ed ingresso/vano scala (con ascensore) comuni. Dalla stessa pubblica Via si accede al posto auto coperto esclusivo attraverso rampa e passaggio comuni. L'appartamento è composto da: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, due camere doppie, camera singola, due bagni e ripostiglio, oltre a due balconi (di cui uno con accesso dalla camera doppia rivolta ad est ed uno con accesso dal soggiorno e la cucina rivolti a nord).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene pignorato risulta occupato dal proprietario esecutato **** Omissis **** e dalla madre **** Omissis ****.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pistoia il 13/02/2020

Reg. gen. 1178 - Reg. part. 169

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 75.000,00

Interessi: € 75.000,00

Percentuale interessi: 2,90 %

Rogante: Dott. Regni Marco

Data: 12/02/2020

N° repertorio: 226569

N° raccolta: 56663

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 03/03/2025

Reg. gen. 1725 - Reg. part. 1124

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura