

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Benesperi Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 153/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via di Campo nc. 60, piano 1	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - via di Campo snc	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via di Campo nc. 60, piano 1	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - via di Campo snc	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via di Campo nc. 60, piano 1	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - via di Campo snc	5
Confini	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via di Campo nc. 60, piano 1	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - via di Campo snc	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via di Campo nc. 60, piano 1	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - via di Campo snc	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via di Campo nc. 60, piano 1	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - via di Campo snc	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via di Campo nc. 60, piano 1	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - via di Campo snc	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via di Campo nc. 60, piano 1	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - via di Campo snc	8
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via di Campo nc. 60, piano 1	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - via di Campo snc	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via di Campo nc. 60, piano 1	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - via di Campo snc	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via di Campo nc. 60, piano 1	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - via di Campo snc	10
Stato di occupazione	10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via di Campo nc. 60, piano 1	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - via di Campo snc.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via di Campo nc. 60, piano 1	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - via di Campo snc.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via di Campo nc. 60, piano 1	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - via di Campo snc.....	14
Normativa urbanistica.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via di Campo nc. 60, piano 1	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - via di Campo snc.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via di Campo nc. 60, piano 1	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - via di Campo snc.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 153/2024 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 75.553,66	19

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 03/10/2024, il sottoscritto Ing. Benesperi Gianluca, con studio in Via del Cantone, 127/2 - 51039 - Quarrata (PT), email ing.gianluca@studiobenesperi.it, PEC benesperi.gianluca@ingpec.eu, Tel. 0573 717702, Fax 0573 700042, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via di Campo nc. 60, piano 1 (Coord. Geografiche: 43.87166105, 10.70722475)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - via di Campo snc. (Coord. Geografiche: 43.87166105, 10.70722475)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI CAMPO NC. 60, PIANO 1

Trattasi di unità ad uso civile abitazione posta all'interno di una più ampia schiera. L'appartamento è corredato anche da resede esterno esclusivo, è di tipo economico e non di lusso, posto al piano primo, lato ovest del più ampio fabbricato, a sinistra per chi percorre la scala a comune di accesso e risulta composto da: soggiorno-cucina di ingresso con ripostiglio, disimpegno, bagno, camera, guardaroba con ripostiglio. E' inoltre compreso un resede esterno esclusivo posto sul lato est della più ampia schiera.

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.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI CAMPO SNC.

Trattasi di posto auto scoperto posto su resede esclusivo dislocato sul lato est della più ampia schiera che ospita l'appartamento di cui al cespite precedente.

Il posto auto è sito in adiacenza e confina con il resede esterno esclusivo facente parte dell'appartamento in stima.

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.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI CAMPO NC. 60, PIANO 1

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI CAMPO SNC.

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

TITOLARITÀ**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI CAMPO NC. 60, PIANO 1**

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)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI CAMPO SNC.

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)

CONFINI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI CAMPO NC. 60, PIANO 1**

Confini appartamento:

a nord, abitazione particella 218 sub. 5 proprietà **** Omissis ****;

a sud, resede esterno dell'abitazione particella 218 sub. 5 proprietà **** Omissis **** in parte e corte a comune con sub.30 della particella 166;

a est, disimpegno e scale a comune con il sub.30 in parte e l'abitazione sub.30 della particella 166 proprietà **** Omissis ****; salvo se altri.

Confini resede esterno esclusivo:

a nord ed a est, pubblica via;

a sud corte, resede a comune sub. 21 della particella 166;

a ovest, bene di cui al cespite seguente, sub.27 della particella 166 proprietà **** Omissis ****; salvo se altri.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI CAMPO SNC.

Confini posto auto scoperto:

a nord est, pubblica via;

a nord, sub 29 B.C.N.C. corte comune ai sub.30-38 della particella 166;

a ovest, sub 18 B.C.N.C. passo a comune ai sub. 8-27-28-30-32-33-35-36-37-38 della particella 166;

a est sub 28, bene di cui al cespite precedente, proprietà **** Omissis ****;

a sud, sub.21 B.C.N.C. corte a comune a tutti i subalterni della particella 166;

salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI CAMPO NC. 60, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno-Cucina	17,20 mq	19,94 mq	1	19,94 mq	2,40 m	1
Ripostiglio	2,00 mq	2,89 mq	1	2,89 mq	2,10 m	1
Disimpegno	2,30 mq	2,97 mq	1	2,97 mq	3,10 m	1
Bagno	4,46 mq	6,02 mq	1	6,02 mq	2,40 m	1
Camera	15,81 mq	20,40 mq	1	20,40 mq	2,40 m	1
Guardaroba	8,20 mq	10,06 mq	1	10,06 mq	2,40 m	1
Ripostiglio	2,78 mq	3,94 mq	1	3,94 mq	2,20 m	1
Resede esclusivo	9,50 mq	9,50 mq	0,20	1,90 mq	0,00 m	esterno
Totale superficie convenzionale:				68,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattandosi di locali a tetto, i vani presentano altezze variabili, nel prospetto sono state riportate le altezze minori.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI CAMPO SNC.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	18,00 mq	18,00 mq	0,20	3,60 mq	0,00 m	Esterno
Totale superficie convenzionale:				3,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo della consistenza si utilizza un moltiplicatore riduttivo della superficie al fine di impiegare il valore unitario dell'abitazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI CAMPO NC. 60, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/03/2001 al 08/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 100, Part. 166, Sub. 6 Categoria A4 Cl.1, Cons. 7,5
Dal 08/02/2005 al 16/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 100, Part. 166, Sub. 11 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5
Dal 16/06/2005 al 20/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 100, Part. 166, Sub. 28 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 Superficie catastale 68 mq Rendita € 361,52 Piano T-1

Il resede esclusivo parte dell'appartamento risultava all'origine ossia al 30/03/2001 identificato da una parte della porzione scoperta del sub.5 della particella 166.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI CAMPO SNC.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/03/2001 al 08/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 100, Part. 166, Sub. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 9
Dal 08/02/2005 al 16/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 100, Part. 166, Sub. 17 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Rendita € 23,55
Dal 16/06/2005 al 20/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 100, Part. 166, Sub. 27 Categoria C6 Cl.1, Cons. 18 Superficie catastale 18 mq Rendita € 35,33 Piano T

Il posto auto scoperto, all'origine, ossia al 30/03/2001, risultava identificato da parte della porzione scoperta del sub.5 della particella 166. Successivamente fino al 16/06/2005 era identificato dal subalterno 17 e porzione del sub.10.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI CAMPO NC. 60, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	100	166	28		A3	5	5	68 mq	361,52 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

Alla data dei sopralluoghi svolti non sussisteva la corrispondenza catastale, infatti le altezze riportate nella planimetria non corrispondono a quelle reali rilevate. Tale discrepanza però non rileva ai fini della rendita catastale, trattandosi di altezze tutte sempre maggiori di 1.50m.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI CAMPO SNC.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	100	166	27		C6	1	18	18 mq	35,33 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI CAMPO NC. 60, PIANO 1**

Alla data dei sopralluoghi svolti appariva in mediocre stato di manutenzione, con tracce di umidità e completamente ingombro da immondizia.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI CAMPO SNC.

Alla data dei sopralluoghi svolti il posto auto era costituito da un resede non delimitato da recinzioni, con fondo in ghiaia parzialmente inerbita.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI CAMPO NC. 60, PIANO 1

Dalla lettura dell'atto di provenienza e dell'elaborato planimetrico risultano a comune come B.C.N.C.:
corte a comune di cui al sub.18 (passo a comune ai sub. 8-27-28-30-32-33-35-36-37-38);
corte a comune di cui al sub.20 (corte, ingresso e vano scale a comune ai sub. 28-30);
corte a comune di cui al sub.21 (comune a tutti i subalterni);
corte a comune di cui al sub.34 (a comune ai sub. 28-30).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI CAMPO SNC.

Dalla lettura dell'atto di provenienza e dell'elaborato planimetrico risultano a comune come B.C.N.C.:
corte a comune di cui al sub.18 (passo a comune ai sub. 8-27-28-30-32-33-35-36-37-38);
corte a comune di cui al sub.21 (comune a tutti i subalterni).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI CAMPO NC. 60, PIANO 1**

Con atto del Notaio LENZI del 17/06/2005, Reg. Particolare 1859 del 28/06/2005) vengono costituiti dei diritti reali, servitù di apertura luci a favore del precedente proprietario **** Omissis ****.
A favore del fondo, attualmente di proprietà di **** Omissis ****, viene costituita perpetua servitù consistente nel diritto del proprietario del fondo dominante di mantenere, così come sono state realizzate e rappresentate nell'ultima pratica urbanistica (DIA 15/04/2004 e successivo deposito stato finale dell'opera con attestazione di conformità e ultimazione lavori presentata al Comune di Pescia il 14/06/2005 prot. 14365) le luci sul muro lato nord del fabbricato insistente sul fondo dominante medesimo, adiacente e prospiciente il fondo servente. Questo anche se dette luci hanno un parapetto di altezza inferiore a quella stabilita nei commi 2 e 3 dell'art. 901 del Codice Civile, così come espressamente previsto dal contratto predetto.
La servitù è stata costituita alle seguenti condizioni: dette luci devono essere dotate di inferriate fisse in ferro, anche se non dimensionate come stabilito dal comma 1 dello stesso art. 901 del Codice Civile.
Il proprietario del fondo servente garantisce che dette luci non verranno mai chiuse, rinunciando ad acquistare la comunione del muro su cui si affacciano, rinunciando a costruire in aderenza e in genere rinunciando ai diritti spettantegli ai sensi dell'art. 904 del Codice Civile.
Si precisa, inoltre, che la corte a comune di cui al sub.21 della particella 166 risulta gravato da servitù di passo a favore di terzi.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI CAMPO SNC.

Vedi altro bene.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI CAMPO NC. 60, PIANO 1

Esposizione: le facciate libere sono esposte a nord, sud ed est

Altezza interna utile, locali a tetto con altezza differente

Str. verticali: muratura di remota edificazione forse a pietrame o mista

Solai: legno; di copertura e calpestio in legno di recente ristrutturazione

Copertura: a falde in legno, si sono riscontrate infiltrazioni locali di acque meteoriche

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: al civile, quelle interne da ritinteggiare completamente

Pavimentazione interna: monocottura

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate, persiane assenti

Scale: in muratura a comune

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, termosifoni e caldaia presente, idrosanitario in pessimo stato

Terreno esclusivo: resede esclusivo sul lato est della più ampia palazzina a confine con pubblica via

Posto auto: cespite seguente

Soffitta, cantina o simili: nessuno

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI CAMPO SNC.

Porzione del resede pertinenziale della più ampia schiera, non delimitato da recinzione o cordoli, costituito da fondo inghiaiato parzialmente inerbito.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI CAMPO NC. 60, PIANO 1

L'immobile risulta libero.

L'immobile risulta libero da persone, ma completamente ingombro da mobilio e suppellettili di proprietà dell'esecutato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI CAMPO SNC.

L'immobile risulta libero.

Vedi altro bene.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI CAMPO NC. 60, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 18/02/2004 al	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA

04/08/2005		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LENZI Not. RAFFAELE	13/02/2004	40341	20842
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	18/02/2004	805	472
		Registrazione			
Dal 04/08/2005 al 17/09/2024	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PESCIA	18/02/2004	396	1/T
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LENZI Not. RAFFAELE	28/07/2005	45207	23862
		Trascrizione			
Dal 17/09/2024 al 25/11/2024	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	04/08/2005	4375	2418
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PIGNORAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNEP TRIBUNALE PISTOIA	22/08/2024	3196	2024
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	17/09/2024	5304	3514
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Alcuni dei BCNC risultano essere stati oggetto di atti traslativi e costituzioni di servitù. Di tali atti si allegano le note di trascrizione senza darne conto nel prospetto della provenienza ventennale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI CAMPO SNC.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/02/2004 al 04/08/2005	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LENZI Not. RAFFAELE	13/02/2004	40341	20842
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	18/02/2004	805	472
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PESCIA	18/02/2004	396	1/T
Dal 04/08/2005 al 17/09/2024	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LENZI Not. RAFFAELE	28/07/2005	45207	23862
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	04/08/2005	4375	2418
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/09/2024 al 25/11/2024	**** Omissis ****	PIGNORAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNEP TRIBUNALE PISTOIA	22/08/2024	3196	2024
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	17/09/2024	5304	3514
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Alcuni dei BCNC risultano essere stati oggetto di atti traslativi e costituzioni di servitù. Di tali atti si allegano le note di trascrizione senza darne conto nel prospetto della provenienza ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI CAMPO NC. 60, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCIA aggiornate al 20/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PESCIA il 12/12/2008
Reg. gen. 6468 - Reg. part. 1588
Quota: 1/1
Importo: € 172.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 115.000,00
Rogante: CALCINAI Not. SIMONE
Data: 20/11/2008
N° repertorio: 3556
N° raccolta: 3211

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a PESCIA il 17/09/2024
Reg. gen. 5304 - Reg. part. 3514
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione di n.1 ipoteca volontaria e n.1 pignoramento a cui si dovranno corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, come segue:

1) ipoteca giudiziale, pari a 0.50% del valore dell'ipoteca residua al netto degli annotamenti, oltre a euro 59,00

e euro 39,00, con un minimo di euro 294,00;
2) ipoteca volontaria euro 35,00;
3) pignoramento, euro 294,00.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI CAMPO SNC.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCIA aggiornate al 20/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PESCIA il 12/12/2008
Reg. gen. 6468 - Reg. part. 1588
Quota: 1/1
Importo: € 172.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 115.000,00
Rogante: CALCINAI Not. SIMONE
Data: 20/11/2008
N° repertorio: 3556
N° raccolta: 3211

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a PESCIA il 17/09/2024
Reg. gen. 5304 - Reg. part. 3514
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Vedi altro bene.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI CAMPO NC. 60, PIANO 1

L'immobile ricade all'interno delle Zone E produttive primarie ed in particolare nella sottozona E(2) Agricola di pianura-orto-floro-vivaismo.

La classificazione è osservabile nella Tavola 24 del Piano Regolatore, variante Generale modificata con Delibera del Consiglio Comunale n. 84 del 29/11/2007.

Le zone E sono trattate nell' art. 59 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, Variante Generale e modificate con D.C.C. n. 52 del 26/05/2017, mentre la sottozona E(2) è descritta nell'art. 63.

Si riportano le parti dei due articoli che hanno attinenza con l'immobile oggetto di stima e la sua eventuale trasformazione consentita:

"Art. 59 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE - E -.

Sono le zone del territorio comunale descritte all'art. 2 punto e) del D.M. 2/4/68 n. 1444, esterne ai centri edificati ed alle zone di espansione edilizia destinate alle colture agricole o coperte da bosco.

Ogni intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica avente attinenza con l'assetto paesaggistico ed ambientale è ammissibile in osservanza dei criteri e delle norme contenute nel Titolo IV Capo III della L.R. n.01/05 e successive modifiche ed integrazioni.

Sugli immobili esistenti sono ammessi, con intervento diretto, tutti gli interventi di cui all'art. 10, IV comma, lettere a), b), c), d), e), delle presenti norme e nel rispetto dei contenuti e delle limitazioni previste dal Titolo IV - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI, del vigente Regolamento Edilizio e dalle disposizioni di zona.

...

Le Z.T.O. - E - si distinguono nelle seguenti sottozone:...

- Sottozone E(2) - Agricole di pianura a prevalente coltura orto - floro - vivaistica;
- Sottozone E(3) - Agricole speciali di pianura a prevalente coltura orto -.

"

"Art. 63 - Sottozone E(2) - AGRICOLE DI PIANURA A PREVALENTE COLTURA ORTO - FLORO - VIVAISTICA

...

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti tutti gli interventi edilizi previsti dall'art. 43 della Legge Regionale n. 01/05.

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola o non più utilizzato ai fini agricoli, saranno assentiti tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 10, IV comma, lettere a), b), c), d), e) delle presenti norme, con la limitazione che fino all'adozione del P.S. gli interventi di sostituzione edilizia nonché di ristrutturazione edilizia che comportino il cambiamento della destinazione d'uso non sono ammessi, giusto il disposto dell'art. 44 comma 1 della L.R. n.01/05, che rimanda all'art. 21 comma 8 del PIT, ad esclusione di quanto previsto dall'art.59 delle presenti norme."

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI CAMPO SNC.

Vedi altro bene.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI CAMPO NC. 60, PIANO 1

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.

In relazione alla vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica, si precisa che il maggior complesso immobiliare, del quale le consistenze oggetto di perizia costituiscono porzioni, è stato oggetto dei seguenti titoli o pratiche edilizie, reperite presso il Comune di Pescia e precisamente:

- DIA 197/2004 intestata a **** Omissis ****, presentata il 29/03/2004 con protocollo generale n. 6886
- Ultimazione lavori, attestazione di conformità e variante in corso d'opera, ex Art. 39 n. 22/2005 presentata il 14/06/2005 con protocollo 14365.
- Attestazione di abitabilità presentata il 28/12/2005 con protocollo 31314, ABI 550/2005.

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.

Alla data dei sopralluoghi non sussisteva corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima concessione.

Sono state accertate le seguenti discrepanze fra lo stato effettivamente rilevato e quello concessionato:

- lievi traslazioni e variazioni delle aperture esterne del lato sud;
- lievi traslazioni delle aperture esterne del lato nord;
- lievi variazioni delle aperture esterne del lato est;
- lievi traslazioni e spostamenti dei tramezzi interni;
- variazione della sagoma in misura inferiore alla tolleranza.

Si rileva che alcuni dei locali dell'abitazione, ed in particolare alcuni di quelli abitabili, non presentano le altezze minime prescritte dalle norme igienico sanitarie. Le altezze rilevate sono comunque maggiori di quelle relative alle norme per il recupero dei sottotetti emanate dalla Regione Toscana L.R.n.5 del 8/2/2010.

Tanto sopra premesso, si ritiene che si dovrà provvedere alla presentazione di idoneo titolo edilizio in sanatoria.

La stima dei costi necessari circa la conformità urbanistica dell'immobile è la seguente:

- Pratica per presentazione di Conformità in Sanatoria da parte di un tecnico abilitato: 2.500 € (rilievo e presentazione pratica comunale comprensiva degli allegati di dimostrazione di rispetto delle norme igieniche sanitarie).
- Sanzione dell'accertamento di conformità in sanatoria: 1.000 €.
- Diritti comunali di segreteria per presentazione di accertamento di conformità in sanatoria: 100,00 €.

Oltre a questa difformità è stato riscontrato che tutte le 5 finestre hanno un'altezza da terra molto inferiore alla misura minima di un metro lineare prevista dalle vigenti disposizioni di legge.

Dalla verifica dei prospetti della Variante depositata, si rileva che era già prevista l'istallazione di apposita ringhiera esterna, che riportasse ad altezza regolare l'altezza tra filo pavimento e la parte fissa della finestra.

Tanto sopra premesso, alla data odierna, si stimano i costi di fornitura ed istallazione di n.5 ringhiere in 850,00 € per regolarizzare tale mancanza dei parapetti.

Si stima quindi un totale di spesa pari a 4.450 € per la regolarizzazione dell'immobile.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI CAMPO SNC.

L'immobile 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.

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, 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 Pescia (PT) - via di Campo nc. 60, piano 1

Trattasi di unità ad uso civile abitazione posta all'interno di una più ampia schiera. L'appartamento è

corredato anche da resede esterno esclusivo, è di tipo economico e non di lusso, posto al piano primo, lato ovest del più ampio fabbricato, a sinistra per chi percorre la scala a comune di accesso e risulta composto da: soggiorno-cucina di ingresso con ripostiglio, disimpegno, bagno, camera, guardaroba con ripostiglio. E' inoltre compreso un resede esterno esclusivo posto sul lato est della più ampia schiera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 100, Part. 166, Sub. 28, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 78.338,00

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - via di Campo snc.

Trattasi di posto auto scoperto posto su resede esclusivo dislocato sul lato est della più ampia schiera che ospita l'appartamento di cui al cespite precedente. Il posto auto è sito in adiacenza e confina con il resede esterno esclusivo facente parte dell'appartamento in stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 100, Part. 166, Sub. 27, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 4.140,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescia (PT) - via di Campo nc. 60, piano 1	68,12 mq	1.150,00 €/mq	€ 78.338,00	100,00%	€ 78.338,00
Bene N° 2 - Posto auto Pescia (PT) - via di Campo snc.	3,60 mq	1.150,00 €/mq	€ 4.140,00	100,00%	€ 4.140,00
Valore di stima:					€ 82.478,00

Valore di stima: € 82.478,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4450,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	3,00	%

Valore finale di stima: € 75.553,66

Nella determinazione del valore unitario si è tenuto conto dello stato di fatto dell'immobile, in completo abbandono e ingombro di suppellettili.

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. Per la valutazione si è dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto immobili a destinazione residenziali di dimensioni analoghe o minori a quelle in oggetto, non avendo reperito vendite per immobili confinanti a quello in stima.

Nel valutare la proprietà, sono stati considerati i seguenti fattori:

- ubicazione: aperta campagna;
- contesto: tipologia edilizia prevalente abitativa in zona molto tranquilla, anche se ben collegato;
- stato manutentivo: mediocre;
- destinazione e dislocazione: appartamento dislocato al solo piano primo, facente parte di una più ampia schiera.

Indagine di mercato e commerciabilità dell'immobile:

- Quotazione OMI primo semestre 2024: Comune Pescia: frazioni pedecollinari e di pianura: abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo: valore minimo 1000,00 euro/mq; valore medio 1125,00 euro/mq; valore massimo 1250,00 euro/mq;
- Quotazione Borsino Immobiliare - Comune Pescia: adiacenze al sito: abitazioni in stabili di fascia media della zona: valore minimo 1044,00 euro/mq; valore medio 1130,00 euro/mq; valore massimo 1215,00 euro/mq.

Quotazioni di compravendite stipulate, nel Comune negli ultimi anni:

- ricercate le transazioni recenti sul sito dell'Agenzia delle Entrate, servizi di Consultazione valori immobiliari dichiarati, non è stato possibile reperire atti traslativi recenti nelle vicinanze dell'immobile, ma solo in frazioni adiacenti molto differenti, in contesti non riferibili a quello di interesse.

Proposte di vendita di beni analoghi adiacenti o simili: si sono reperite informazioni da operatori del settore immobiliare su trattative per unità simili inserite in quella zona, relative ad immobili simili. Si sono così ritrovati n.2 annunci:

- trilocale in via di Stelle, appartamento con giardinetto, superficie 79 mq, richiesta euro 138.000,00 ossia pari a 1747 euro/mq, immobile in zona simile di campagna. Tale immobile risulta di maggior pregio essendo corredato da giardinetto pertinenziale e posto auto coperto;
- quadrilocale in via delle Rose , appartamento su due piani, superficie 75 mq, richiesta euro 89.000,00 ossia pari a 1187 euro/mq.

Per il posto auto scoperto, trattandosi di pertinenza si è provveduto alla stima mediante calcolo della superficie convenzionale, decurtando la sua estensione al 20% ed impiegando il prezzo di stima unitario dell'appartamento sopra esposto.

Sulla base di quanto relazionato e di quanto sopra considerato, con riferimento in particolare allo stato di mediocre manutenzione, valutata parzialmente la comparazione con le unità rilevate, il sottoscritto perito ritiene di poter attribuire al bene in esame il valore unitario di 1150,00 euro/mq, apprezzando a vantaggio del bene medesimo la posizione tranquilla, ma ben collegata.

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 27/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Benesperi Gianluca

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 153/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 75.553,66

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescia (PT) - via di Campo nc. 60, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 100, Part. 166, Sub. 28, Categoria A3	Superficie	68,12 mq
Stato conservativo:	Alla data dei sopralluoghi svolti appariva in mediocre stato di manutenzione, con tracce di umidità e completamente ingombro da immondizia.		
Descrizione:	Trattasi di unità ad uso civile abitazione posta all'interno di una più ampia schiera. L'appartamento è corredato anche da resede esterno esclusivo, è di tipo economico e non di lusso, posto al piano primo, lato ovest del più ampio fabbricato, a sinistra per chi percorre la scala a comune di accesso e risulta composto da: soggiorno-cucina di ingresso con ripostiglio, disimpegno, bagno, camera, guardaroba con ripostiglio. E' inoltre compreso un resede esterno esclusivo posto sul lato est della più ampia schiera.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Pescia (PT) - via di Campo snc.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 100, Part. 166, Sub. 27, Categoria C6	Superficie	3,60 mq
Stato conservativo:	Alla data dei sopralluoghi svolti il posto auto era costituito da un resede non delimitato da recinzioni, con fondo in ghiaia parzialmente inerbita.		
Descrizione:	Trattasi di posto auto scoperto posto su resede esclusivo dislocato sul lato est della più ampia schiera che ospita l'appartamento di cui al cespite precedente. Il posto auto è sito in adiacenza e confina con il resede esterno esclusivo facente parte dell'appartamento in stima.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		