

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Spagnolo Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 16/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 16/2021 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 227.430,97	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

In data 06/07/2023, il sottoscritto Ing. Spagnolo Andrea, con studio in Via Marco Polo, 30/E - 56031 - Bientina (PI), email andrea@spstudio.org, PEC andrea.spagnolo1@geopec.it, Tel. 0587 477796, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - VIA PACINOTTI 11/B, piano s1-t-1 (Coord. Geografiche: 43.84920, 10.9763)

villetta a schiera in ottimo stato manutentivo

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - VIA PACINOTTI 11/B, piano s1-t-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile 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.

IL BENE RISULTA ESSERE STATO ACQUISTATO IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI.

CONFINI

L'appartamento ed il garage confinano a Nord con prop. [REDACTED], a Sud con prop. [REDACTED], ad Ovest ed Est con resede a comune, salvo se altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	104,00 mq	1	104,00 mq	2,70 m	s1-t-1
Lavanderia	24,00 mq	29,00 mq	0,5	14,50 mq	2,40 m	s1
Scannafosso	18,00 mq	18,00 mq	0,1	1,80 mq	2,40 m	s1
Terrazzi	19,00 mq	19,00 mq	0,15	2,85 mq	0,00 m	
Resedi	109,40 mq	109,40 mq	0,18	19,69 mq	0,00 m	
Autorimessa	16,39 mq	19,00 mq	0,5	9,50 mq	2,40 m	s1
Totale superficie convenzionale:				152,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				152,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1998 al 04/05/2000	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 59 Categoria C6 Cl.2, Cons. 28 Piano t
Dal 29/02/2000 al 30/10/2023	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 1524, Sub. 13 Categoria C6 Cl.3, Cons. 17 Superficie catastale 21 mq Rendita € 64,09 Piano s1

Dal 29/02/2000 al 30/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 1524, Sub. 11 Categoria A3 Cl.6, Cons. 6 Rendita € 557,77 Piano S1-T-1
Dal 04/05/2000 al 12/05/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 1523 Categoria F1 Superficie catastale 64 mq
Dal 04/05/2000 al 12/05/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 1524, Sub. 3 Categoria F1 Superficie catastale 64 mq Piano t
Dal 12/05/2000 al 29/02/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 1524, Sub. 7 Categoria C6 Cl.3, Cons. 15 Piano s1
Dal 12/05/2000 al 29/02/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 1524, Sub. 11 Categoria A3 Cl.6, Cons. 6 Rendita € 557,77 Piano S1-T-1

I TITOLARI ATTUALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

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	1524	11		A3	6	6	136 mq	557,77 €	S1-T-1	
	33	1524	13		C6	3	17	21 mq	64,09 €	s1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le planimetrie catastali non corrispondono allo stato dei luoghi in quanto risultano essere presenti delle difformità rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali

PRECISAZIONI

Sono stati richiesti all' ufficio anagrafe del Comune di Quarrata il certificato di residenza e lo stato di famiglia dell' esecutato, dal quale risulta che lo stesso ha tutt'ora la residenza in questo immobile, insieme ai figli



PATTI

L'immobile allo stato attuale risulta essere occupato dall' esecutata e dai figli e si presenta in ottime condizione manutentive.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile allo stato attuale risulta essere occupato dall' esecutata e dai figli e si presenta in ottime condizione manutentive.

PARTI COMUNI

Sono inoltre compresi nella proprietà i proporzionali diritti di comproprietà sulla corte comune esterna in fregio alla Via Pacinotti adibita a parcheggio e sul resede comune posto sui lati ovest e sud che si diparte dalla detta Via, ad uso viabilità interna per l'accesso all'autorimessa ed al resede retrostante.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni in oggetto vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni diritto, ragione ed azione, accessione, dipendenza, pertinenza, comunione, servitù attiva e passiva ed in particolare con diritto di passo a favore dei subalterni dei mappali 1479 e 1480 per quanto attiene al subalterno 1 del mappale 1524 (corte comune) e con diritto di passo e di sosta a favore dei subalterni dei mappali 1479 e 1480 per quanto attiene al subalterno 2 del mappale 1524 (corte comune).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L' immobile pignorato si presenta in ottime condizioni di manutenzione.

Gli impianti sono in buono stato manutentivo e sono corredati da certificazione di conformità relativamente all'epoca costruttiva dell' immobile.

L' immobile è stato così costruito.

Fondazioni: in c.a.

Esposizione: Est-Ovest.

Altezza interna utile: piano seminterrato ml. 2.40, piano terra e primo 2,70 circa

Str. verticali: in muratura.

Solai: in laterocemento in buono stato manutentivo.

Manto di copertura: tegole in cotto in normale stato manutentivo

Pareti esterne ed interne: in intonaco finito

7 di 14

Pavimentazione interna: monocottura e gress

Infissi esterni ed interni: gli infissi in legno, con portoncino d' ingresso e le porte interne sono in legno, tutti gli infissi in evidente buono stato manutentivo ad eccezione di alcuno posto sul lato Ovest.

Scale: in muratura.

Impianto elettrico, idrico, altri impianti: sottotraccia a 220 V.

Risulta essere assente l'impianto di riscaldamento e pompe di calore.

Terreno esclusivo: resede

STATO DI OCCUPAZIONE

Sono stati richiesti all' ufficio anagrafe del Comune di Quarrata il certificato di residenza e lo stato di famiglia dell' esecutata, dal quale risulta che lo stesso ha tutt'ora la residenza in questo immobile, insieme ai figli

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1998 al 02/11/2000	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BAFUNNO	30/06/1998	26062	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/11/2000 al 30/10/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BAFUNNO	02/11/2000	34170	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

ASTE GIUDIZIARIE®		ASTE GIUDIZIARIE®			
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 30/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Pistoia il 03/04/2015
Reg. gen. 2280 - Reg. part. 408
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 26/01/2021
Reg. gen. 669 - Reg. part. 85
Quota: 1/1
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Pistoia il 09/02/2021
Reg. gen. 1171 - Reg. part. 809
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

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 dell'ipoteca volontaria, dell'ipoteca giudiziarie e del pignoramento, contestualmente, corrisponderà per la loro annotazione e trascrizione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere in via cautelativa pari ad Euro 2000,00 e la cifra apposta sull'importo ipotecario trascritto a norma della Cir. n. 8/E del 04/03/2015 dell'agenzia delle entrate. Formalità pregiudizievoli: vedi allegato ispezione ipotecaria del 30/10/2023 a nominativo dell'esecutata.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto è stato edificato ai sensi della Legge 47/85 e successive modifiche, e risulta essere classificato nel piano operativo approvato pubblicato sul BURT n. 52 del 23/12/2020 nel Comune di Quarrata nella "Zona TC1 tessuti consolidati non ordinati art. 54"

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 risulta agibile.

il complesso immobiliare di cui sono parte i beni è stato edificato in forza della concessione edilizia n. 84 del 7 maggio 1998 (intestata a [REDACTED], volturata a nome della società venditrice ed altri in data 22 ottobre 1998), nonché della variante n. 185 del 1° agosto 2000, entrambe rilasciate dal Comune di Quarrata.

Abitabilità in data 11 settembre 2000 è stata presentata domanda di abitabilità annotata al n. 35 ed archiviata senza rilievi da parte della pubblica amministrazione in data 17 settembre 2000.

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.

In virtù del sopralluogo effettuato è emerso che sui beni oggetto di stima risultano essere presenti delle difformità rispetto all' ultimo progetto reperito presso gli archivi comunali, infatti risultano delle difformità nel locale lavanderia, nel locale autorimessa, attualmente utilizzato come cucina. Manca l'infisso di divisione dalla cucina al soggiorno, è presente un locale rispostiglio in addiacenza all'entrata dell' autorimessa e una tettoia nel resede a Ovest. Ci sono lievi difformità sanabili, misure diverse rispetto al concessionato ma in tolleranza rispetto al progetto. e si rileva che l'altezza del davanzale dei terrazzi risulta essere di 90 cm rispetto ai 100 cm di normativa.

Si quantificano in Euro 10.000.00 circa, per gli oneri di sanatoria, demolizione e per gli oneri tecnici. In risposta alla richiesta del 28-11-2023 si precisa quanto segue:

- a) Le difformità catastali riscontrate risultano essere la realizzazione di un piccolo divisorio nella cameretta del piano primo, e l'apertura tra al piano terra tra la cucina ed il soggiorno.
- b) Le difformità urbanistiche riscontrate risultano essere la realizzazione di un piccolo divisorio nella cameretta del piano primo e di un divisorio nell' apertura tra il garage e la lavanderia, e l'apertura tra al piano terra tra la cucina ed il soggiorno, si rileva che l'altezza del davanzale dei terrazzi risulta essere di 90 cm rispetto ai 100 cm di normativa, ed è presente un locale rispostiglio in addiacenza all'entrata dell' autorimessa. Per quanto concerne il piccolo divisorio e l'apertura sarà sufficiente provvedere ad effettuare una pratica di CILA Tardiva, mentre per le altre difformità dovranno essere effettuati adeguamenti dell'altezza del davanzale e la demolizione del locale rispostiglio esterno.
- c) Gli abusi non sanabili risultano essere il ripostiglio presente all'esterno che dovrà essere demolito, e l'adeguamento dell'altezza dei davanzali, demolizione del divisorio tra il garage e la lavanderia nonché esecuzione dell'infisso di separazione tra la lavanderia e l'autorimessa.
- d) I costi di regolarizzazione e/o remissione in ripristino risultano essere i seguenti:
 - Euro 1500 per oneri urbanistici e catastali
 - Euro 2500 per rimissione in ripristino abusi non sanabili
 - Euro 2000 per adeguamento altezze davanzali terrazzi
 - Euro 1000 per posa infisso tra lavanderia ed autorimessa
 - Euro 3000 per spese tecniche e pratiche catastali

In data 18 Gennaio 2024 mi sono recato nuovamente presso i luoghi in oggetto, ed in seguito al sopralluogo effettuato si riscontrano degli evidenti danni causati dall' evento alluvionale del 2 Novembre 2023.

Infatti il locale ubicato nel sottostrada risulta essere stato completamente allagato in ragione dell'evento sopra citato.

Ad oggi si riscontrano danni evidenti alle pareti ed al soffitto, nonché all'impianto elettrico del piano in questione derivanti dall'entrata nei locali dell'acqua e del fango, come facilmente rilevabile dalla documentazione fotografica prodotta in allegato.

A parere dello scrivente sarà necessario effettuare dei lavori di ripristino che alla data attuale se non eseguiti incidono sulla valutazione finale del valore del bene, imponendo una revisione del valore di stima.

I lavori necessari al ripristino dell'ordinarietà dei locali consistono in:

- Deumidificazione dei locali con macchina aspiratrice Euro 500.00
- Pulitura di tutte le superfici oggetto di ammaloramento Euro 2000.00
- Demolizione e smaltimento degli intonaci, della controparete ammalorata, dei soffitti e delle pareti Euro 3000.00
- Esecuzione di nuovi intonaci in sostituzione di quelli ammalorati e controparete divelta nello scannafosso Euro 4000.00
- Verniciatura con vernice antimuffa ed antiumido di tutte le pareti e del soffitto Euro 2500.00
- Revisione e ripristino dell' impianto elettrico al piano interrato Euro 1500.00
- Pulitura del piatto doccia Euro 200.00

 Totale Euro 13700,00 Euro

Tale valore sarà detratto dalla valutazione complessiva.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.





Dalle verifiche che si sono potute accertare non sembrerebbe presente alcun amministratore di condominio



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 PACINOTTI 11/B, piano s1-t-1

villetta a schiera in ottimo stato manutentivo

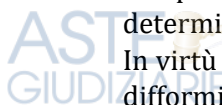
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1524, Sub. 11, Categoria A3 - Fg. 33, Part. 1524, Sub. 13, Categoria C6

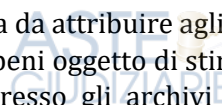
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 251.130,97

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.

In virtù del sopralluogo effettuato è emerso che sui beni oggetto di stima risultano essere presenti delle difformità rispetto all'ultimo progetto reperito presso gli archivi comunali, infatti risultano delle difformità nel locale lavanderia, nel locale autorimessa, attualmente utilizzato come cucina. Manca l'infisso di divisione dalla cucina al soggiorno, è presente un locale rispostiglio in adiacenza all'entrata dell'autorimessa. Ci sono misure diverse rispetto al concessionato ma in tolleranza rispetto al progetto. e si rileva che l'altezza del davanzale dei terrazzi risulta essere di 90 cm rispetto ai 100 cm di









normativa.

Si quantificano in Euro 10.000.00 circa, per gli oneri di sanatoria, demolizione, adeguamento parapetti e per gli oneri tecnici.

In risposta alla richiesta del 28-11-2023 si precisa quanto segue:

a) Le difformità catastali riscontrate risultano essere la realizzazione di un piccolo divisorio nella cameretta del piano primo, e l'apertura tra al piano terra tra la cucina ed il soggiorno.

b) Le difformità urbanistiche riscontrate risultano essere la realizzazione di un piccolo divisorio nella cameretta del piano primo e di un divisorio nell' apertura tra il garage e la lavanderia, e l'apertura tra al piano terra tra la cucina ed il soggiorno, si rileva che l'altezza del davanzale dei terrazzi risulta essere di 90 cm rispetto ai 100 cm di normativa, ed è presente un locale rispostiglio in addiacenza all'entrata dell' autorimessa.

Per quanto concerne il piccolo divisorio e l'apertura sarà sufficiente provvedere ad effettuare una pratica di CILA Tardiva, mentre per le altre difformità dovranno essere effettuati adeguamenti dell'altezza del davanzale e la demolizione del locale rispostiglio esterno.

c) Gli abusi non sanabili risultano essere il ripostiglio presente all'esterno che dovrà essere demolito, e l'adeguamento dell'altezza dei davanzali, demolizione del divisorio tra il garage e la lavanderia nonché esecuzione dell'infilso di separazione tra la lavanderia e l'autorimessa.

d) I costi di regolarizzazione e/o remissione in ripristino risultano essere i seguenti:

- Euro 1500 per oneri urbanistici e catastali
- Euro 2500 per rimissione in ripristino abusi non sanabili
- Euro 2000 per adeguamento altezze davanzali terrazzi
- Euro 1000 per posa infisso tra lavanderia ed autorimessa
- Euro 3000 per spese tecniche e pratiche catastali

In data 18 Gennaio 2024 mi sono recato nuovamente presso i luoghi in oggetto, ed in seguito al sopralluogo effettuato si riscontrano degli evidenti danni causati dall' evento alluvionale del 2 Novembre 2023.

Infatti il locale ubicato nel sottostrada risulta essere stato completamente allagato in ragione dell'evento sopra citato.

Ad oggi si riscontrano danni evidenti alle pareti ed al soffitto, nonché all'impianto elettrico del piano in questione derivanti dall'entrata nei locali dell'acqua e del fango, come facilmente rilevabile dalla documentazione fotografica prodotta in allegato.

A parere dello scrivente sarà necessario effettuare dei lavori di ripristino che alla data attuale se non eseguiti incidono sulla valutazione finale del valore del bene, imponendo una revisione del valore di stima.

I lavori necessari al ripristino dell'ordinarietà dei locali consistono in:

- Deumidificazione dei locali con macchina aspiratrice Euro 500.00
- Pulitura di tutte le superfici oggetto di ammaloramento Euro 2000.00
- Demolizione e smaltimento degli intonaci, della controparete ammalorata, dei soffitti e delle pareti Euro 3000.00
- Esecuzione di nuovi intonaci in sostituzione di quelli ammalorati e controparete divelta nello scannafosso Euro 4000.00
- Verniciatura con vernice antimuffa ed antiumido di tutte le pareti e del soffitto Euro 2500.00
- Revisione e ripristino dell' impianto elettrico al piano interrato Euro 1500.00
- Pulitura del piatto doccia Euro 200.00

Totale Euro 13700,00 Euro

Tale valore sarà detratto dalla valutazione complessiva.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Quarrata (PT) - VIA PACINOTTI 11/B, piano s1-t-1	152,34 mq	164.849,00 €/mq	€ 251.130,97	100,00%	€ 251.130,97
Valore di stima:					€ 251.130,97

Valore di stima: € 251.130,97

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10.000,00	€
Oneri ripristino danni alluvione del 2 Novembre 2023	13.700,00	€

Valore finale di stima: € 227.430,97

In virtù del sopralluogo effettuato è emerso che sui beni oggetto di stima risultano essere presenti delle difformità rispetto all' ultimo progetto reperito presso gli archivi comunali, infatti risultano delle difformità nel locale lavanderia, nel locale autorimessa, attualmente utilizzato come cucina. Manca l'infisso di divisione dalla cucina al soggiorno, è presente un locale rispostiglio in addiacenza all'entrata dell' autorimessa e una tettoia nel resede a Ovest. Ci sono lievi difformità sanabili, misure diverse rispetto al concessionato ma in tolleranza rispetto al progetto. e si rileva che l'altezza del davanzale dei terrazzi risulta essere di 90 cm rispetto ai 100 cm di normativa.

Si quantificano in Euro 10.000.00 circa, per gli oneri di sanatoria, demolizione e per gli oneri tecnici.

In risposta alla richiesta del 28-11-2023 si precisa quanto segue:

- Le difformità catastali riscontrate risultano essere la realizzazione di un piccolo divisorio nella cameretta del piano primo, e l'apertura tra al piano terra tra la cucina ed il soggiorno.
- Le difformità urbanistiche riscontrate risultano essere la realizzazione di un piccolo divisorio nella cameretta del piano primo e di un divisorio nell' apertura tra il garage e la lavanderia, e l'apertura tra al piano terra tra la cucina ed il soggiorno, si rileva che l'altezza del davanzale dei terrazzi risulta essere di 90 cm rispetto ai 100 cm di normativa, ed è presente un locale rispostiglio in addiacenza all'entrata dell' autorimessa. Per quanto concerne il piccolo divisorio e l'apertura sarà sufficiente provvedere ad effettuare una pratica di

CILA Tardiva, mentre per le altre difformità dovranno essere effettuati adeguamenti dell'altezza del davanzale e la demolizione del locale ripostiglio esterno.

c) Gli abusi non sanabili risultano essere il ripostiglio presente all'esterno che dovrà essere demolito, e l'adeguamento dell'altezza dei davanzali, demolizione del divisorio tra il garage e la lavanderia nonché esecuzione dell'infisso di separazione tra la lavanderia e l'autorimessa.

d) I costi di regolarizzazione e/o remissione in ripristino risultano essere i seguenti:

- Euro 1500 per oneri urbanistici e catastali
- Euro 2500 per rimissione in ripristino abusi non sanabili
- Euro 2000 per adeguamento altezze davanzali terrazzi
- Euro 1000 per posa infisso tra lavanderia ed autorimessa
- Euro 3000 per spese tecniche e pratiche catastali

In data 18 Gennaio 2024 mi sono recato nuovamente presso i luoghi in oggetto, ed in seguito al sopralluogo effettuato si riscontrano degli evidenti danni causati dall' evento alluvionale del 2 Novembre 2023.

Infatti il locale ubicato nel sottostrada risulta essere stato completamente allagato in ragione dell'evento sopra citato.

Ad oggi si riscontrano danni evidenti alle pareti ed al soffitto, nonché all'impianto elettrico del piano in questione derivanti dall'entrata nei locali dell'acqua e del fango, come facilmente rilevabile dalla documentazione fotografica prodotta in allegato.

A parere dello scrivente sarà necessario effettuare dei lavori di ripristino che alla data attuale se non eseguiti incidono sulla valutazione finale del valore del bene, imponendo una revisione del valore di stima.

I lavori necessari al ripristino dell'ordinarietà dei locali consistono in:

- Deumidificazione dei locali con macchina aspiratrice Euro 500.00
- Pulitura di tutte le superfici oggetto di ammaloramento Euro 2000.00
- Demolizione e smaltimento degli intonaci, della controparete ammalorata, dei soffitti e delle pareti Euro 3000.00
- Esecuzione di nuovi intonaci in sostituzione di quelli ammalorati e controparete divelta nello scannafosso Euro 4000.00
- Verniciatura con vernice antimuffa ed antiumido di tutte le pareti e del soffitto Euro 2500.00
- Revisione e ripristino dell' impianto elettrico al piano interrato Euro 1500.00
- Pulitura del piatto doccia Euro 200.00

Totale Euro 13700,00 Euro

Tale valore sarà detratto dalla valutazione complessiva.

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.

Bientina, li 18/05/2026

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - Allegato 1 - atto di provenienza
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 2 - concessioni edilizie
- ✓ Estratti di mappa - Allegato 3 - estratto di mappa
- ✓ Foto - Allegato 4 - documentazione fotografica
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 5 - planimetrie catastali ed elaborati
- ✓ Ortofoto - Allegato 6 - ortofoto
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 7 - visure catastali
- ✓ Altri allegati - Allegato 8 - ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Allegato 9 - rapporto valutazione immobiliare
- ✓ Altri allegati - Allegato 10 - atti comparabili
- ✓ Altri allegati - Allegato 11 - Certificati di residenza e stato di famiglia
- ✓ Altri allegati - Allegato 12 - ricevute comunicazioni inizio operazioni peritali
- ✓ Foto - Allegato 13 - Documentazione fotografica nuovo sopralluogo del 18 Gennaio 2024
(Aggiornamento al 18/01/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - VIA PACINOTTI 11/B, piano s1-t-1 villetta a schiera in ottimo stato manutentivo
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1524, Sub. 11, Categoria A3 - Fg. 33, Part. 1524, Sub. 13, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L' immobile in oggetto è stato edificato ai sensi della Legge 47/85 e successive modifiche, e risulta essere classificato nel piano operativo approvato pubblicato sul BURT n. 52 del 23/12/2020 nel Comune di Quarrata nella "Zona TC1 tessuti consolidati non ordinati art. 54"

Prezzo base d'asta: € 227.430,97

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 16/2021 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 227.430,97**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Quarrata (PT) - VIA PACINOTTI 11/B, piano s1-t-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1524, Sub. 11, Categoria A3 - Fg. 33, Part. 1524, Sub. 13, Categoria C6	Superficie	152,34 mq
Stato conservativo:	L'immobile allo stato attuale risulta essere occupato dall' esecutata e dai figli e si presenta in ottime condizione manutentive.		
Descrizione:	villetta a schiera in ottimo stato manutentivo		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Sono stati richiesti all' ufficio anagrafe del Comune di Quarrata il certificato di residenza e lo stato di famiglia dell' esecutata, dal quale risulta che lo stesso ha tutt'ora la residenza in questo immobile, insieme ai figli # [REDACTED]		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Pistoia il 03/04/2015
Reg. gen. 2280 - Reg. part. 408
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 26/01/2021
Reg. gen. 669 - Reg. part. 85
Quota: 1/1
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Pistoia il 09/02/2021
Reg. gen. 1171 - Reg. part. 809
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura