Tribunale di Pistoia

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. geometra Massimiliano Paolini

E.I. 163/2023 del R.ES.

promossa da

**** Omissis ****

creditore intervenuto

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

Sommario

Incarico 4
Premessa 4
Precisazioni 4
Analisi in ordine all'ex art. 567 C.P.C. 5

Lotto 1 *{descrizione, completezza, titolarità, confini, consistenza,*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

catasto, conservazione, gravami, parti comuni, servitù, caratteristiche, occupazione, provenienza, formalità, urbanistica, e- dilizia e condominio} **6**

Lotto 2 *{descrizione, completezza, titolarità, confini, consistenza, catasto, conservazione, gravami, parti comuni, servitù, caratteristiche, occupazione, provenienza, formalità, urbanistica, e- dilizia e condominio}* **15**

Lotto 3 *{descrizione, completezza, titolarità, confini, consistenza, catasto, conservazione, gravami, parti comuni, servitù, caratteristiche, occupazione, provenienza, formalità, urbanistica, e- dilizia e condominio}* **23**

Formazione dei Lotti **32**

Principi di Stima dei Lotti **34**

Stima Lotto 1 **36**

Stima Lotto 2 **37**

Stima Lotto 3 **37**

Riepilogo bando d'asta **39**

Schema riassuntivo **41**

Formalità da cancellare **43**

Estratto di mappa catastale e ortofoto dei Lotti *(aggiornamento al 3 giugno 2024)* **46**

Visure catastali Lotto 1, Bene 1 *(aggiornamento al 30 maggio 2024)* **47**

Visure catastali Lotto 2, Bene 2 *(aggiornamento al 30 maggio 2024)* **51**

Visure catastali Lotto 3, Bene 3 *(aggiornamento al 30 maggio 2024)* **55**

Scheda catastale Lotto 1, Bene 1 *(aggiornamento al 30 maggio 2024)* **59**

Scheda catastale Lotto 2, Bene 2 *(aggiornamento al 30 maggio 2024)* **60**

Scheda catastale Lotto 2, Bene 3 *(aggiornamento al 30 maggio 2024)* **61**

Ricerca elaborati planimetrici catastali dei Lotti *(aggiornamento al 30 maggio 2024)* **62**

Ultimo titolo ed elaborati grafici edilizi Lotto 1, Bene 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(aggiornamento al 25 luglio 2024) **66**

Ultimo titolo ed elaborati grafici edilizi Lotto 2, Bene 2 *(aggiornamento al 25 luglio 2024)* **73**

Ultimo titolo ed elaborati grafici edilizi Lotto 3, Bene 3 *(aggiornamento al 25 luglio 2024)* **81**

Documentazione fotografica Lotto 1, Bene 1 *(aggiornamento al 3 luglio 2024)* **88**

Documentazione fotografica Lotto 2, Bene 2 *(aggiornamento al 25 luglio 2024)* **101**

Documentazione fotografica Lotto 3, Bene 3 *(aggiornamento al 3 luglio 2024)* **115**

Titolo di provenienza e nota di trascrizione dei Lotti *(aggiornamento al 2 luglio 2024)* **131**

Nota di trascrizione accettazione tacita eredità dei Lotti *(aggiornamento al 2 luglio 2024)* **140**

Elenco telematico formalità per nominativo del soggetto esecutato *(aggiornamento al 2 luglio 2024)* **142**

Elenco telematico formalità per identificativo del Lotto 1 *(aggiornamento al 2 luglio 2024)* **144**

Elenco telematico formalità per identificativo del Lotto 2 *(aggiornamento al 2 luglio 2024)* **145**

Elenco telematico formalità per identificativo del Lotto 3 *(aggiornamento al 2 luglio 2024)* **146**

Nota della formalità tutt'ora gravante sui Lotti *(aggiornamento al 2 luglio 2024)* **148**

Richiesta e Attestazione all'A. Entrate per la sussistenza di locazioni *(aggiornamento al 10 giugno 2024)* **157**

Contratto di locazione fornito dal Conduttore - Lotto 1 *(aggiornamento al 3 luglio 2024)* **162**

Contratto di locazione fornito dal Conduttore - Lotto 2 *(aggiornamento al 3 luglio 2024)* **170**

Cartografia GEOPOI con individuazione dei Lotti *(aggiornamento al 17 agosto 2024)* **174**

Valori immobiliari della banca dati O.M.I. - Lotto 1 e Lotto 3 *(aggiornamento al 17 agosto 2024)* **175**

Valori immobiliari della banca dati O.M.I. - Lotto 2 *(aggiornamento al*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

17 agosto 2024) **176**

Ricerca potenziali comparabili Agenzie Immobiliari dei Lotti *(aggiornamento al 17 agosto 2024)* **177**

Comunicazione di richiesta Inizio Operazioni Peritali all'ISVEG *(aggiornamento al 6 giugno 2024)* **183**

Comunicazione Inizio Operazioni Peritali *(aggiornamento al 13 giugno 2024)* **184**

Incarico

All'udienza del 17 maggio 2024, notificata il 20 maggio, il sottoscritto geometra Massimiliano Paolini, con studio in Via Panciatichi, 11 - 51100 - Pistoia (PT), email info@massimilianopaolini.it, PEC massimiliano.paolini@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., in data 24 maggio 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 San Marcello Piteglio (PT) - Via delle Pompe, 37/d, piano Terra e Primo sottostrada *(Coordinate Geografiche: 44.03892, 10.86352)*
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) – Strada Regionale 66, n. 476 (denominata anche Via Luigi Orlando), piano Terra *(Coordinate Geografiche: 44.03881, 10.86357)*
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via delle Pompe, 37/a, piano Primo *(Coordinate Geografiche: 44.03879, 10.86372)*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PreCISAZIONI

Si ritiene opportuno segnalare che, dalla preliminare ispezione ipotecaria, relativa agli identificativi catastali intestati al signor **** Omissis ****, emerge che il bene immobile n. 3, ricompreso nel Lotto 3, della presente esecuzione immobiliare, risulta colpito da una ulteriore trascrizione per un atto esecutivo, derivante da un verbale di pignoramento immobiliare. Si tratterebbe della formalità trascritta in data 4 aprile 2016, al Registro Particolare n. 1759 e Registro Generale n. 2503. Di conseguenza, con il supporto della cancelleria, si è avuta la conferma che la suddetta trascrizione è stata oggetto della procedura esecutiva n. 104/2016, per la quale in data 24 maggio 2018 il Giudice Esecutore, dott.ssa Nicoletta Maria Caterina Curci, con apposito provvedimento ne ha decretato l'improcedibilità.
Agli atti esiste inoltre, nei confronti del signor **** Omissis ****, la procedura esecutiva n. 80/2024, successivamente riunita alla procedura n. 348/2011 ma a carico di altri immobili.

Completezza documentazione ex art. 567

Per quanto riguarda la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta allegato al fascicolo esecutivo la certificazione notarile ventennale redatta in data 27 dicembre 2023 dal Notaio Stefano Finardi di Treviglio (BG), nonché la nota di trascrizione del pignoramento immobiliare, trascritto il 15 dicembre 2023, al Registro Particolare n. 8144 e Registro Generale n. 11851.
La documentazione stessa è stata aggiornata con la produzione, da parte del sottoscritto, dell'elenco telematico delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie per immobile e per soggetto, unitamente alle relative note estese, della documentazione catastale e dell'ultimo titolo di provenienza immobiliare.

Lotto 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via delle Pompe, 37/d, piano Terra e Primo sottostrada

Descrizione

Appartamento di civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di due piani

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

fuori terra, ubicato in Comune di San Marcello Piteglio, Via delle Pompe, n. 37/d, composto al piano terra da un locale soggiorno-pranzo con angolo cottura, da un disimpegno, da una camera e da un bagno-w.c. privo di aeroilluminazione diretta; al piano primo sottostrada, raggiungibile mediante una scala a chiocciola, da due locali ad uso cantina, nonché da ulteriore vano ad uso comune. L'accesso all'appartamento avviene mediante una corte a comune che collega il fabbricato, di cui fa parte l'appartamento stesso, con la Via delle Pompe.
La vendita del bene non è soggetta IVA.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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)

Trattandosi di un trasferimento immobiliare ad uso abitativo, il regime della vendita è soggetto all'imposta di registro con aliquota ordinaria del 9% o laddove ne ricorrano i presupposti con l'aliquota ridotta del 2%. L'imposta di registro proporzionale non potrà essere inferiore a euro 1.000,00. Saranno inoltre dovute le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa di euro 50,00 ciascuna.

Confini

L'appartamento confina con corte a comune, residua proprietà dell'esecutato su più lati, salvo se altri e/o più precisi confini.

Consistenza

La planimetria catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia è stata utilizzata, previo una speditiva verifica sui luoghi in occasione del sopralluogo, per il calcolo delle superfici da cui dedurre il valore del compendio immobiliare. Per il calcolo dei coefficienti di ponderazione delle pertinenze si è fatto ricorso alle indicazioni fornite nell'Allegato C del D.P.R. n.138/1998. Nel calcolo della superficie convenzionale entra per intero la superficie principale (abitazione mq 38 al 100%) e una quota parte della superficie accessoria indiretta (cantina mq 24 al 50%).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pertanto, la superficie convenzionale vale: S = 38 + 12 = mq 50. La superficie netta dell'appartamento è pari a circa mq 53.
Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **18/10/2003** al **30/05/2024**	**** Omissis **** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 69, Part. 175, Sub. 5 Categoria A3 Cl.4°, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 47 mq Rendita € 180,76 Piano S1-T

Gli attuali dati identificativi e di classamento dell'appartamento derivano dalla variazione territoriale del 1° gennaio 2017, in atti dal 9 gennaio 2017, in conformità alla Legge Regionale 10 giugno 2016, n. 35. In precedenza per l'inserimento in visura dei dati di superficie del 9 novembre 2015, nonché per l'antecedente variazione per ristrutturazione, frazionamento e fusione del 28 luglio 2003, pratica n. 103274, protocollo n. 4018.1/2003, in atti da pari data.

Dati Catastali

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	69	175	5		A3	4°	3,5 vani	47 mq	180,76 €	S1 - T	

Corrispondenza catastale I diritti sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura derivano dalla Denunzia nei passaggi per causa di morte del 18 ottobre 2003, registrata a Pistoia il 14 aprile 2004, al n. 94, volume n. 1238 ed ivi trascritta il 6 maggio 2004, al Registro Particolare n. 2869 e Registro Generale n. 4590. Con il suddetto atto il sig. **** Omissis **** (esecutato) acquisì il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.
Si rileva la corretta intestazione, sia dal punto di vista catastale che da quello ipotecario, dell'unità immobiliare in oggetto risultando attribuiti al sig. **** Omissis **** (esecutato) i diritti di proprietà per la quota di 1/1 e pertanto anche in conformità all'atto di pignoramento.
Si rileva infine la sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

catastale esistente.
Si allega alla presente copia della suddetta planimetria catastale oggi in atti e della visura catastale storica dell'unità immobiliare in oggetto.

Stato conservativo

L'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di conservazione. Sono presenti in molte zone tracce di umidità e di infiltrazione.

Parti Comuni

Saranno a comune, con le unità immobiliari del più ampio fabbricato in misura proporzionale a quanto verrà trasmesso con il Decreto di trasferimento, tutte quelle parti e quegli impianti che per legge, consuetudine e destinazione sono beni comuni indivisibili di ogni fabbricato.
Inoltre, come graficizzato nella planimetria catastale, risulterebbe a comune la corte esterna ai fabbricati individuata catastalmente da porzione della particella 175 del foglio 69.

Servitù, censo, livello, usi civici

Si precisa che l'aggiudicazione dovrà essere eseguita nello stato di fatto e di diritto in cui l'unità attualmente si trova con le relative accessioni, pertinenze e dipendenze, con tutti i diritti solitari e condominiali, e con le servitù attive e passive attualmente esistenti, inerenti alla unità stessa e nascenti dallo stato dei luoghi.

Caratteristiche costruttive prevalenti

L'immobile abitativo in oggetto, nella sua conformazione originaria è stato edificato in epoca remota, sicuramente prima anni '60 del secolo scorso. Si tratta di una struttura originaria mista di mattoni e pietrame con impalcati di copertura del piano terra del tipo in latero-cemento. Presenta affacci sul prospetto est. In termini generali, sommariamente, la porzione abitativa del fabbricato presenta pareti intonacate con finitura di tipo civile, pavimenti eseguiti in massima parte con ceramica con finitura a mezzo di battiscopa, con finestre e porte-finestre dotate di infissi con finitura tipo legno. Esternamente questa porzione è prevalentemente dotata di persiane con doghe orizzontali. Le porte sono in legno tamburato. I locali sono tutti tinteggiati. L'impianto elettrico è di tipo civile posto sotto traccia e sotto pavimento, composto da tubazioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

corrugate, conduttori in rame isolato, scatole di derivazione e portafrutti. L'impianto idrico – sanitario è anch'esso con rete di distribuzione sotto traccia e sotto pavimento con sanitari in porcellana di colore bianco e rubinetterie cromate. È presente l'impianto di produzione dell'acqua calda e l'impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio. In occasione del sopralluogo effettuato, si è riscontrato, che gli impianti ivi presenti sembrano funzionanti.

Stato di occupazione

Dall'interrogazione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di locazione sull'appartamento in oggetto. Tuttavia, in occasione del sopralluogo è stato possibile rilevare la presenza di un contratto di locazione abitativa la cui copia, alla quale si rimanda per ogni più esaustiva interpretazione, è stata fornita direttamente dal conduttore presente sui luoghi. Si tratta di un contratto, stipulato in data 1° settembre 2020 e successivamente registrato il 18 settembre 2020, al n. 3078, serie 3T.
La lettura del contratto ha evidenziato che il signor **** Omissis **** concedeva in locazione al signor **** Omissis ****, l'immobile per civile abitazione, identificato catastalmente al foglio 69, particella 175, subalterno 5, parzialmente ammobiliato, situato in via delle Pompe al civico n. 37/d, con una durata contrattuale pari a due anni a partire dalla data del 1° settembre 2020 con prima scadenza alla data del 31 agosto 2022, prorogata, in data 19 ottobre 2022, sino al 31 agosto 2024. Il canone di locazione annuo pattuito risulta essere pari ad euro 3.000,00, da corrispondere in sei rate anticipate di euro 500,00, quindi pari ad euro 250,00 mensili, con spese per il consumo dell'acqua e del riscaldamento interamente a carico del conduttore.
Per quanto riguarda la determinazione circa la congruità del canone di locazione si ripropone, sostanzialmente, il metodo utilizzato nella presente perizia al paragrafo per la determinazione del valore di stima. A tale paragrafo si rimanda per una più esaustiva descrizione del metodo (definibile statico) utilizzato.
Come detto, per la stima del valore della locazione si adotta il suddetto metodo statico che, in prima battuta è stato sviluppato attingendo i dati comparativi nel libero mercato immobiliare poi ulteriormente verificati facendo riferimento ai valori delle quotazioni immobiliari fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio e alla luce delle valutazioni argomentate in seguito.
Con riferimento al metro quadrato di superficie utile, si è cercato di individuare immobili di caratteristiche analoghe a quello in oggetto. Pur riscontrando una notevole difficoltà nel reperire proposte relative ad immobili "comparabili" a quello in oggetto, dovuta all'esiguo numero di annunci che è possibile riscontrare nella zona, sul sito di "immobiliare.it", è presente una offerta *(riferimento EK-105224911 del 28 maggio 2024)* relativa ad un appartamento, ubicato nella zona di Campo Tizzoro, composto da due vani,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

oltre servizio. La richiesta è pari ad euro 250,00 mensili. Quindi circa euro 7,00 per ogni metro quadrato dei 35 dichiarati.

Per riuscire ad operare un confronto più oggettivo possibile, tenuto conto anche delle condizioni di mediocrità in cui versa l'appartamento oggetto di stima, si è proceduto anche interrogando la banca dati dell'OMI, con riferimento agli ultimi valori disponibili (relativi al secondo semestre del 2023) nella "zona periferica Limestre, Mammiano, Oppio, Pontepetri, Campo Tizzoro" del Comune di San Marcello Piteglio. Per la tipologia "abitazioni di tipo civile", in stato conservativo "normale", si riscontra un valore di locazione compreso tra un minimo di 3,50 ed un massimo di 4,80 euro al metro quadrato per mese con riferimento alla superficie netta degli edifici.

Basandosi sul comparabile reperito e con riferimento anche ai valori tabellari indicati, opportunamente "calzati" sull'immobile oggetto di stima in funzione delle principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche che connotano l'immobile da stimare rispetto ai valori utilizzati come comparativi, si ritiene quindi corretto per la stima della locazione dell'immobile assumere un valore indicativo medio pari a circa euro 4,50 al metro quadrato di superficie netta per mese.

Per quanto riguarda la determinazione delle superfici nette di cui sopra vengono utilizzati gli stessi coefficienti previsti dal D.P.R. 138/98 e riportati nel paragrafo "consistenza" della presente perizia limitandosi, ovviamente, a considerare le superfici dei vani al netto delle murature.

In definitiva quindi per l'immobile si può considerare un prezzo di locazione mensile di: 53 mq x 4,50 euro/mq = euro 239,00 mensili.

Alla luce di quanto analizzato si ritiene quindi sostenibile assumere l'importo di locazione pari a euro 250,00 oltre I.V.A., se dovuta e l'aggiornamento del canone I.S.T.A.T., pattuito fra le parti nel suddetto contratto di locazione.

Si allega alla presente, la certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate in data 10 giugno 2024 ed il relativo contratto di locazione citato.

Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **18/10/2003** al **30/05/2024**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			18/10/2003		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	06/05/2004	4590	2869

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Registrazione			
Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Agenzia delle Entrate di Pistoia	14/04/2004	94	1238

Dal **18/10/2003** al **30/05/2024**	**** Omissis ****

Accettazione Tacita di eredità			
Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
Tribunale ordinario di Milano IV sezione civile	22/10/2018	11486	2018

Trascrizione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate di Pistoia	06/03/2019	1913	1263

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta invariata.

Si allega la copia della successione in morte del signor **** Omissis ****, quale ultimo titolo di provenienza immobiliare, unitamente alla relativa nota di trascrizione, nonché alla nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità.
In precedenza il bene immobile in oggetto era pervenuto al signor **** Omissis **** mediante contratto di divisione del Notaio Renzo Chiostrini di Pistoia, stipulato in data 3 gennaio 1973 (rep. n. 175.023 - racc. n. 14.471), registrato a Pistoia il 25 gennaio 1973 al n. 1623 e successivamente trascritto a Pistoia il 1° febbraio 1973 al Registro Particolare n. 2650 e al Registro Generale n. 2835.

Formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 2 luglio 2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 20/06/2023
  Reg. gen. 5921 - Reg. part. 778
  Quota: 1/1
  Importo: € 20.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 10.338,78
  Rogante: Tribunale di Milano
  Data: 15/05/2023
  N° repertorio 15223

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
  Trascritto a Pistoia il 15/12/2023
  Reg. gen. 11851 - Reg. part. 8144
  Quota: 1/1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione In relazione alle formalità presenti, costituite da una trascrizione (verbale di pignoramento immobili) e da una iscrizione (ipoteca giudiziale) sarà necessario, a seguito della trascrizione del decreto di trasferimento immobiliare, predisporre le relative annotazioni. Gli importi esatti, andranno calcolati in base alle tariffe vigenti al momento dell'emissione del Decreto di Trasferimento. Nell'ipotesi che la prassi rimanga uguale a quella attuale, sarà necessario effettuare per quanto riguarda la trascrizione il pagamento in misura fissa dell'imposta ipotecaria, dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria, mentre per l'ipoteca giudiziale sarà invece necessario effettuare il pagamento in misura fissa, dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria, mentre per l'imposta ipotecaria verrà determinata nella misura dello 0,50% del valore ipotecato laddove superiore al valore minimo previsto.
Complessivamente si tratta di un importo di circa euro 1.000,00 comprensivo del relativo onorario tecnico.
Si allega alla presente l'ispezione ipotecaria telematica, eseguita per soggetto e per immobile aggiornata alla data del 2 luglio 2024 e le relative note estese tutt'ora gravanti sui beni in oggetto.

Normativa urbanistica

Il Regolamento Urbanistico del Comune di San Marcello - Piteglio (PT), adottato con Delibera C.C. n. 33 del 19 aprile 2012 e successivamente approvato con Delibera C.C. n. 25 del 29 agosto 2014, classifica l'area che ricomprende il compendio immobiliare in oggetto nella disciplina del *"sistema insediativo"* all'interno delle *"aree urbane a prevalente destinazione residenziale"* di tipo *"sottozona – A2"*, come meglio disciplinato nelle relative N.T.A. all'art. 76. Il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare in oggetto, risulta altresì schedato all'interno del *"censimento del patrimonio edilizio esistente"*.
Si precisa infine che l'Amministrazione Comunale, sulla scorta della Delibera C.C. n. 60 del 30 settembre 2021, ha intrapreso la redazione di un nuovo Piano Strutturale procedendo altresì alle elaborazioni che supporteranno anche il Piano Operativo".

Regolarità edilizia

Le opere di costruzione dell'intero fabbricato, comprendente l'unità immobiliare abitativa in oggetto, sono state eseguite in data anteriore al 1° settembre 1967.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Successivamente la stessa è stata interessata da un ampliamento per il quale fu presentata al Comune di San Marcello Pistoiese in data 5 settembre 1986, al protocollo n. 8791, di cui alla pratica n. 977, la domanda di sanatoria. A seguito di tale domanda, in data 26 luglio 1994, fu rilasciata la relativa Concessione Edilizia a sanatoria e la relativa abitabilità. Si precisa che dalla ricerca effettuata presso l'archivio storico comunale, all'interno della pratica in esame, non sono stati riscontrati i relativi elaborati grafici. Emerge inoltre che, a seguito della richiesta formulata in data 12 luglio 1994 dall'avente diritto, il Comune di San Marcello Pistoiese, con nota dell'8 novembre 1994, ha provveduto ad annullare la sopra richiamata pratica edilizia in sanatoria, in quanto completamente assorbita dalla richiesta di sanatoria presentata, ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/1985, in data 7 settembre 1993, al protocollo n. 8825. A quest'ultima richiesta, per la realizzazione di modifiche interne ed esterne con cambio di destinazione, era stata rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n. 82 del 10 dicembre 1993.

A seguire l'unità immobiliare è stata interessata da opere per la sua ristrutturazione con un ennesimo cambio di destinazione per la realizzazione dell'appartamento oggi riscontrabile sui luoghi. Per queste opere fu presentata al Comune di San Marcello Pistoiese in data 27 dicembre 1994, al protocollo n. 228, la domanda per il rilascio del titolo abilitativo. A seguito di tale domanda, in data 22 settembre 1995, al n. 9, con successiva notifica del 13 settembre 1996, fu rilasciata la relativa Concessione Edilizia.

Per quanto riguarda gli aspetti edilizi, a seguito del sopralluogo effettuato, da un confronto sommario, non sono emerse incongruenze sostanziali con quanto riportato negli ultimi elaborati grafici disponibili tali da inficiare la commerciabilità dell'unità immobiliare.

Il bene immobile non è dotato di alcuna attestazione di agibilità. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, non sono altresì presenti diritti demaniali o usi civici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Vincoli od oneri condominiali

Si precisa che nel più ampio fabbricato, ricomprendente anche l'unità in oggetto, non risulta costituito un condominio. Ad oggi, dalle informazioni assunte, risulta che non vi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sia programmato alcun intervento straordinario di natura condominiale.

Lotto 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) – Strada Regionale 66, n. 476 (denominata anche Via Luigi Orlando), piano Terra

Descrizione

Unità immobiliare ad uso negozio facente parte di un più ampio fabbricato di due piani fuori terra, ubicato in Comune di San Marcello Piteglio, Strada Regionale 66 (anche detta Via Luigi Orlando), n. 476, composto da due vani principali di cui uno suddiviso con elementi separatori tipo "open space" non a tutta altezza, realizzati in muratura di mattoni faccia vista, locale w.c., locale ripostiglio, in parte sottoscala, da cui si accede ad un vano scannafosso. L'accesso al negozio avviene mediante un passaggio a comune che collega il fabbricato di cui fa parte il negozio stesso con la Strada Regionale 66.
La vendita del bene non è soggetta IVA.
Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso.

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)

Trattandosi di un trasferimento immobiliare non abitativo, il regime della vendita è soggetto all'imposta di registro con aliquota ordinaria del 9%. L'imposta di registro proporzionale non potrà essere inferiore a euro 1.000,00. Saranno inoltre dovute le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa di euro 50,00 ciascuna, mentre il trasferimento sarà esente da I.V.A.

Confini

Il negozio confina con parti condominiali, proprietà **** Omissis ****, proprietà ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Omissis ****, salvo se altri e/o più precisi confini.

Consistenza

La planimetria catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia è stata utilizzata, previo una speditiva verifica sui luoghi in occasione del sopralluogo, per il calcolo delle superfici da cui dedurre il valore del compendio immobiliare. Per il calcolo dei coefficienti di ponderazione delle pertinenze si è fatto ricorso alle indicazioni fornite nell'Allegato C del D.P.R. n.138/1998. Nel calcolo della superficie convenzionale entra per intero la superficie principale (negozio mq 77 al 100%) e una quota parte della superficie accessoria indiretta (ripostiglio mq 7 al 50% e scannafosso mq 16 al 25%). Pertanto, la superficie convenzionale vale: S = 77 + 3,5 + 4 = mq 85. La superficie netta del solo negozio è pari a circa mq 70.Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **18/10/2003** al **30/05/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 69, Part. 175, Sub. 3 Categoria C1 Cl.9°, Cons. 88 mq Superficie catastale 92 mq Rendita € 2.990,49 Piano T Graffato P.176, S.9

Gli attuali dati identificativi e di classamento del negozio derivano dalla variazione territoriale del 1° gennaio 2017, in atti dal 9 gennaio 2017, in conformità alla Legge Regionale 10 giugno 2016, n. 35. In precedenza per l'inserimento in visura dei dati di superficie del 9 novembre 2015, nonché per l'antecedente variazione per ampliamento, frazionamento e fusione del 28 luglio 2003, pratica n. 103287, protocollo n. 4020.1/2003, in atti da pari data.

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A	69	175	3		C1	9	88 mq	92 mq	2990,49 €	T	P.176, Sub.9

Corrispondenza catastaleI diritti sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura derivano dalla Denunzia nei passaggi per causa di morte del 18 ottobre 2003, registrata a Pistoia il 14 aprile 2004, al n. 94, volume n. 1238 ed ivi trascritta il 6 maggio 2004, al Registro Particolare n. 2869 e Registro Generale n. 4590. Con il suddetto atto il sig. **** Omissis **** (esecutato) acquisì il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.
Si rileva la corretta intestazione, sia dal punto di vista catastale che da quello ipotecario, dell'unità immobiliare in oggetto risultando attribuiti al sig. **** Omissis **** (esecutato) i diritti di proprietà per la quota di 1/1 e pertanto anche in conformità all'atto di pignoramento.
Si rileva infine la sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.
Si allega alla presente copia della suddetta planimetria catastale oggi in atti e della visura catastale storica dell'unità immobiliare in oggetto

Stato conservativo

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione nonostante siano presenti in più zone tracce di umidità marcata.

Parti Comuni

Saranno a comune, con le unità immobiliari del più ampio fabbricato in misura proporzionale a quanto verrà trasmesso con il Decreto di trasferimento, tutte quelle parti e quegli impianti che per legge, consuetudine e destinazione sono beni comuni indivisibili di ogni fabbricato.
Inoltre, come graficizzato nella planimetria catastale, risulterebbe a comune il marciapiede, individuato catastalmente dalla particella 179 del foglio 69, nonché la corte tergale esterna ai fabbricati individuata da porzione della particella 175 del foglio 69 alla quale tuttavia l'unità immobiliare sembrerebbe non essere direttamente collegata.

Servitù, censo, livello, usi civici

Si precisa che l'aggiudicazione dovrà essere eseguita nello stato di fatto e di diritto in cui l'unità attualmente si trova con le relative accessioni, pertinenze e dipendenze, con tutti i diritti solitari e condominiali, e con le servitù attive e passive attualmente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

esistenti, inerenti alla unità stessa e nascenti dallo stato dei luoghi.

Caratteristiche costruttive prevalenti

L'immobile in oggetto, nella sua conformazione originaria è stato edificato in epoca remota, sicuramente prima anni '60 del secolo scorso. Si tratta di una struttura originaria mista di mattoni e pietrame, in alcuni casi a faccia vista, con impalcati di copertura del piano terra del tipo in latero-cemento a volticine. Presenta affacci sui prospetti nord e sud. In termini generali, sommariamente, questa porzione del fabbricato presenta pareti intonacate con finitura di tipo civile, pavimenti eseguiti in massima parte con ceramica con finitura a mezzo di battiscopa, con finestre e porte-finestre dotate di infissi con finitura tipo legno e allumino. Esternamente questa porzione sul prospetto principale è dotata di serrande manuali in acciaio zincato. Le porte sono in legno tamburato. I locali sono tutti tinteggiati. L'impianto elettrico è di tipo civile posto sotto traccia e sotto pavimento, composto da tubazioni corrugate, conduttori in rame isolato, scatole di derivazione e portafrutti. L'impianto idrico – sanitario è anch'esso con rete di distribuzione sotto traccia e sotto pavimento con sanitari in porcellana di colore bianco e rubinetterie cromate. È presente l'impianto di produzione dell'acqua calda e l'impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio. In occasione del sopralluogo effettuato, non si è potuto riscontrare se gli impianti ivi presenti fossero funzionanti.

Stato di occupazione

Come risulta dalla certificazione, rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 10 giugno 2024, sul suddetto immobile, non risulta attivo alcun contratto di locazione registrato. Si allega alla presente, la certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate.

Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **18/10/2003** al **30/05/2024**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			18/10/2003		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia delle Entrate di Pistoia	06/05/2004	4590	2869

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Pistoia	14/04/2004	94	1238

Dal **18/10/2003** al **30/05/2024**

**** Omissis ****

Accettazione Tacita di eredità

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Tribunale ordinario di Milano IV sezione civile	22/10/2018	11486	2018

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Trascrizione			
Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
Agenzia delle Entrate di Pistoia	06/03/2019	1913	1263

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta invariata.

Si allega la copia della successione in morte del signor **** Omissis ****, quale ultimo titolo di provenienza immobiliare, unitamente alla relativa nota di trascrizione, nonché alla nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità.
In precedenza il bene immobile in oggetto era pervenuto al signor **** Omissis ****mediante contratto di divisione del Notaio Renzo Chiostrini di Pistoia, stipulato in data 3 gennaio 1973 (rep. n. 175.023 - racc. n. 14.471), registrato a Pistoia il 25 gennaio 1973 al n. 1623 e successivamente trascritto a Pistoia il 1° febbraio 1973 al Registro Particolare n. 2650 e al Registro Generale n. 2835.

Formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 2 luglio 2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 20/06/2023
  Reg. gen. 5921 - Reg. part. 778
  Quota: 1/1
  Importo: € 20.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 10.338,78
  Rogante: Tribunale di Milano
  Data: 15/05/2023
  N° repertorio 15223

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
  Trascritto a Pistoia il 15/12/2023
  Reg. gen. 11851 - Reg. part. 8144
  Quota: 1/1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione In relazione alle formalità presenti, costituite da una trascrizione (verbale di pignoramento immobili) e da una iscrizione (ipoteca giudiziale) sarà necessario, a seguito della trascrizione del decreto di trasferimento immobiliare, predisporre le relative annotazioni. Gli importi esatti, andranno calcolati in base alle tariffe vigenti al momento dell'emissione del Decreto di Trasferimento. Nell'ipotesi che la prassi rimanga uguale a quella attuale, sarà necessario effettuare per quanto riguarda la trascrizione il pagamento in misura fissa dell'imposta ipotecaria, dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria, mentre per l'ipoteca giudiziale sarà invece necessario effettuare il pagamento in misura fissa, dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria, mentre per l'imposta ipotecaria verrà determinata nella misura dello 0,50% del valore ipotecato laddove superiore al valore minimo previsto.
Complessivamente si tratta di un importo di circa euro 1.000,00 comprensivo del relativo onorario tecnico.
Si allega alla presente l'ispezione ipotecaria telematica, eseguita per soggetto e per immobile aggiornata alla data del 2 luglio 2024 e le relative note estese tutt'ora gravanti sui beni in oggetto.

Normativa urbanistica

Il Regolamento Urbanistico del Comune di San Marcello - Piteglio (PT), adottato con Delibera C.C. n. 33 del 19 aprile 2012 e successivamente approvato con Delibera C.C. n. 25 del 29 agosto 2014, classifica l'area che ricomprende il compendio immobiliare in oggetto nella disciplina del *"sistema insediativo"* all'interno delle *"aree urbane a prevalente destinazione residenziale"* di tipo *"sottozona – A2"*, come meglio disciplinato nelle relative N.T.A. all'art. 76. Il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare in oggetto, risulta altresì schedato all'interno del *"censimento del patrimonio edilizio esistente"*.
Si precisa infine che l'Amministrazione Comunale, sulla scorta della Delibera C.C. n. 60 del 30 settembre 2021, ha intrapreso la redazione di un nuovo Piano Strutturale procedendo altresì alle elaborazioni che supporteranno anche il Piano Operativo".

Regolarità edilizia

Le opere di costruzione dell'intero fabbricato, comprendente l'unità immobiliare in oggetto, sono state eseguite in data anteriore al 1° settembre 1967. Successivamente la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

stessa è stata interessata da un parziale cambio di destinazione di uso e modifiche di finestre per le quali fu presentata al Comune di San Marcello Pistoiese in data 5 settembre 1986, al protocollo n. 8791, di cui alla pratica n. 100977, la domanda di sanatoria. A seguito di tale domanda, in data 26 luglio 1994, fu rilasciata la relativa Concessione Edilizia a sanatoria e la relativa abitabilità. Si precisa che dalla ricerca effettuata presso l'archivio storico comunale, all'interno della pratica in esame, non sono stati riscontrati i relativi elaborati grafici. Emerge inoltre che, a seguito della richiesta formulata in data 12 luglio 1994 dall'avente diritto, il Comune di San Marcello Pistoiese, con nota dell'8 novembre 1994, ha provveduto ad annullare la sopra richiamata pratica edilizia in sanatoria, in quanto completamente assorbita dalla richiesta di sanatoria presentata, ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/1985, in data 7 settembre 1993, al protocollo n. 8825. A quest'ultima richiesta, per la realizzazione di modifiche interne ed esterne con cambio di destinazione, era stata rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n. 82 del 10 dicembre 1993.

In precedenza l'unità immobiliare in oggetto fu interessata da opere di modifica e ampliamento di una apertura esterna per le quali fu rilasciato il Permesso per Lavori, Affare n. 25/73, protocollo n. 711, del 20 febbraio 1973. A seguire l'unità immobiliare è stata interessata da opere interne per le quali fu presentata al Comune di San Marcello Pistoiese in data 24 giugno 1996, al protocollo n. 7662, una Dichiarazione di Inizio Attività.

Per quanto riguarda gli aspetti edilizi, a seguito del sopralluogo effettuato, da un confronto sommario, non sono emerse incongruenze sostanziali con quanto riportato negli ultimi elaborati grafici disponibili tali da inficiare la commerciabilità dell'unità immobiliare.

Il bene immobile non è dotato di alcuna attestazione di agibilità. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, non sono altresì presenti diritti demaniali o usi civici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Vincoli od oneri condominiali

Si precisa che nel più ampio fabbricato, ricomprendente anche l'unità in oggetto, non risulta costituito un condominio. Ad oggi, dalle informazioni assunte, risulta che non vi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sia programmato alcun intervento straordinario di natura condominiale.

Lotto 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via delle Pompe, 37/a, piano Primo

Descrizione

Appartamento di civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di due piani fuori terra, ubicato in Comune di San Marcello Piteglio, Via delle Pompe, n. 37/a, composto al piano primo da ingresso, cucina, disimpegno, tre camere, bagno e terrazza, il tutto raggiungibile mediante una scala esterna, dotata di ballatoio, che si diparte dalla corte a comune che collega il fabbricato di cui fa parte l'appartamento stesso con la Via delle Pompe.
La vendita del bene non è soggetta IVA.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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)

Trattandosi di un trasferimento immobiliare ad uso abitativo, il regime della vendita è soggetto all'imposta di registro con aliquota ordinaria del 9% o laddove ne ricorrano i presupposti con l'aliquota ridotta del 2%. L'imposta di registro proporzionale non potrà essere inferiore a euro 1.000,00. Saranno inoltre dovute le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa di euro 50,00 ciascuna.

Confini

L'appartamento confina con corte a comune, proprietà **** Omissis ****, proprietà ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Omissis ****, salvo se altri e/o più precisi confini.

Consistenza

La planimetria catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia è stata utilizzata, previo una speditiva verifica sui luoghi in occasione del sopralluogo, per il calcolo delle superfici da cui dedurre il valore del compendio immobiliare. Per il calcolo dei coefficienti di ponderazione delle pertinenze si è fatto ricorso alle indicazioni fornite nell'Allegato C del D.P.R. n.138/1998. Nel calcolo della superficie convenzionale entra per intero la superficie principale (abitazione mq 115 al 100%) e una quota parte della superficie pertinenziale (terrazza mq 25 al 30% e mq 17 al 10%).
Pertanto, la superficie convenzionale vale: S = 115 + 7,5 + 1,7 = mq 124. La superficie netta dell'appartamento è pari a circa mq 93, oltre a circa mq 40 di terrazza e ballatoio di ingresso.Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **18/10/2003** al **30/05/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 69, Part. 176, Sub. 10 Categoria A3 Cl.4°, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 124 mq Rendita € 284,05 Piano 1 Graffato P.177 S.2

Gli attuali dati identificativi e di classamento del negozio derivano dalla variazione territoriale del 1° gennaio 2017, in atti dal 9 gennaio 2017, in conformità alla Legge Regionale 10 giugno 2016, n. 35. In precedenza per l'inserimento in visura dei dati di superficie del 9 novembre 2015, nonché per l'antecedente variazione per ampliamento, frazionamento e fusione del 28 luglio 2003, pratica n. 103287, protocollo n. 4020.1/2003, in atti da pari data poi rettificata con pratica PT0161710 del 16 dicembre 2003.

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	**Dati di classamento**	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	69	176	10		A3	4	5,5 vani	124 mq	284,05 €	1°	P.177, Sub.2

Corrispondenza catastale I diritti sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura derivano dalla Denunzia nei passaggi per causa di morte del 18 ottobre 2003, registrata a Pistoia il 14 aprile 2004, al n. 94, volume n. 1238 ed ivi trascritta il 6 maggio 2004, al Registro Particolare n. 2869 e Registro Generale n. 4590. Con il suddetto atto il sig. **** Omissis **** (esecutato) acquisì il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.
Si rileva la corretta intestazione, sia dal punto di vista catastale che da quello ipotecario, dell'unità immobiliare in oggetto risultando attribuiti al sig. **** Omissis **** (esecutato) i diritti di proprietà per la quota di 1/1 e pertanto anche in conformità all'atto di pignoramento.
Si rileva infine la sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.
Si allega alla presente copia della suddetta planimetria catastale oggi in atti e della visura catastale storica dell'unità immobiliare in oggetto.

Stato conservativo

L'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di conservazione. Sono presenti in molte zone tracce di umidità e di infiltrazione.

Parti Comuni

Saranno a comune, con le unità immobiliari del più ampio fabbricato in misura proporzionale a quanto verrà trasmesso con il Decreto di trasferimento, tutte quelle parti e quegli impianti che per legge, consuetudine e destinazione sono beni comuni indivisibili di ogni fabbricato.
Inoltre, come graficizzato nella planimetria catastale, risulterebbe a comune la corte esterna ai fabbricati individuata catastalmente da porzione della particella 175 del foglio 69.

Servitù, censo, livello, usi civici

Si precisa che l'aggiudicazione dovrà essere eseguita nello stato di fatto e di diritto in cui l'unità attualmente si trova con le relative accessioni, pertinenze e dipendenze, con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tutti i diritti solitari e condominiali, e con le servitù attive e passive attualmente esistenti, inerenti alla unità stessa e nascenti dallo stato dei luoghi.

Caratteristiche costruttive prevalenti

L'immobile abitativo in oggetto, nella sua conformazione originaria è stato edificato in epoca remota, sicuramente prima anni '60 del secolo scorso. Si tratta di una struttura originaria mista di mattoni e pietrame con impalcati di copertura con struttura prevalente in legno e tavelloni. Presenta affacci sui prospetti nord, sud ed est. In termini generali, sommariamente, la porzione abitativa del fabbricato presenta pareti intonacate con finitura di tipo civile, pavimenti eseguiti in massima parte con ceramica con finitura a mezzo di battiscopa, con finestre e porte-finestre dotate di infissi in massima parte di alluminio. Esternamente l'appartamento è prevalentemente dotato di persiane in legno con doghe orizzontali. Le porte sono in legno tamburato. I locali sono tutti tinteggiati. L'impianto elettrico è di tipo civile posto sotto traccia e sotto pavimento, composto da tubazioni corrugate, conduttori in rame isolato, scatole di derivazione e portafrutti. L'impianto idrico – sanitario è anch'esso con rete di distribuzione sotto traccia e sotto pavimento con sanitari in porcellana di colore bianco e rubinetterie cromate. È presente l'impianto di produzione dell'acqua calda. Non è presente l'impianto di riscaldamento. In occasione del sopralluogo effettuato, si è riscontrato, che gli impianti ivi presenti sembrano funzionanti.

Stato di occupazione

Come risulta dalla certificazione, rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 10 giugno 2024, sulla base di una visura dei dati presenti in anagrafe tributaria a nome del sig. **** Omissis **** (esecutato) risulta registrato e attualmente in essere un contratto di locazione abitativa, stipulato in data 15 giugno 2022, successivamente registrato a Pistoia in data 16 giugno 2022, al n. 2368, serie 3T, la cui copia, alla quale si rimanda per ogni più esaustiva interpretazione, è stata fornita direttamente dal coniuge del conduttore presente sui luoghi.

La lettura del contratto ha evidenziato che il signor **** Omissis ****concedeva in locazione al signor **** Omissis ****, l'immobile per civile abitazione, identificato catastalmente al foglio 69, particella 176, subalterno 10, parzialmente ammobiliato, situato in via delle Pompe al civico n. 37/a, con una durata contrattuale pari a due anni a partire dalla data del 15 giugno 2022 fino al 14 giugno 2024, prorogato con rinnovo tacito in base alle modalità indicate all'articolo 2 del suddetto contratto.

Il canone di locazione annuo pattuito ammonta ad euro 6.000,00 da corrispondersi in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dodici rate mensili anticipate di euro 500,00 il giorno 15 di ogni mese con spese per il consumo dell'acqua e del riscaldamento interamente a carico del conduttore.

Per quanto riguarda la determinazione circa la congruità del canone di locazione si ripropone, sostanzialmente, il metodo utilizzato nella presente perizia al paragrafo per la determinazione del valore di stima. A tale paragrafo si rimanda per una più esaustiva descrizione del metodo (definibile statico) utilizzato.

Come detto, per la stima del valore della locazione si adotta il suddetto metodo statico che, in prima battuta è stato sviluppato attingendo i dati comparativi nel libero mercato immobiliare poi ulteriormente verificati facendo riferimento ai valori delle quotazioni immobiliari fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio e alla luce delle valutazioni argomentate in seguito.

Con riferimento al metro quadrato di superficie utile, si è cercato di individuare immobili di caratteristiche analoghe a quello in oggetto. Pur riscontrando una notevole difficoltà nel reperire proposte relative ad immobili "comparabili" a quello in oggetto, dovuta all'esiguo numero di annunci che è possibile riscontrare nella zona, sul sito di immobiliare.it, è presente una offerta *(riferimento EK-111364147 del 2 agosto 2024)* relativa ad un appartamento, ubicato in una zona limitrofa a Campo Tizzoro, composto soggiorno, due camere, due bagni, oltre a garage e posto auto. La richiesta è pari ad euro 700,00 mensili. Quindi circa euro 7,50 per ogni metro quadrato dei 94 dichiarati.

Per riuscire ad operare un confronto più oggettivo possibile, tenuto conto anche delle condizioni di mediocrità in cui versa l'appartamento oggetto di stima, si è proceduto anche interrogando la banca dati dell'OMI, con riferimento agli ultimi valori disponibili (relativi al secondo semestre del 2023) nella "zona periferica Limestre, Mammiano, Oppio, Pontepetri, Campo Tizzoro" del Comune di San Marcello Piteglio. Per la tipologia "abitazioni di tipo civile", in stato conservativo "normale", si riscontra un valore di locazione compreso tra un minimo di 3,50 ed un massimo di 4,80 euro al metro quadrato per mese con riferimento alla superficie netta degli edifici.

Basandosi sul comparabile reperito e con riferimento anche ai valori tabellari indicati, opportunamente "calzati" sull'immobile oggetto di stima in funzione delle principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche che connotano l'immobile da stimare rispetto ai valori utilizzati come comparativi, si ritiene quindi corretto per la stima della locazione dell'immobile assumere un valore indicativo medio pari a circa euro 4,50 al metro quadrato di superficie netta per mese.

Per quanto riguarda la determinazione delle superfici nette di cui sopra vengono utilizzati gli stessi coefficienti previsti dal D.P.R. 138/98 e riportati nel paragrafo "consistenza" della presente perizia limitandosi, ovviamente, a considerare le superfici dei vani al netto delle murature.

In definitiva quindi per l'immobile si può considerare un prezzo di locazione mensile di: 106 (superficie dell'appartamento e superficie della terrazza ragguagliata) mq x 4,50

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

euro/mq = euro 477,00 mensili.

Alla luce di quanto analizzato si ritiene quindi sostenibile assumere l'importo di locazione pari a euro 500,00 oltre I.V.A., se dovuta e l'aggiornamento del canone I.S.T.A.T., pattuito fra le parti nel suddetto contratto di locazione.

Si allega alla presente, la certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate in data 10 giugno 2024 ed il relativo contratto di locazione citato.

Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **18/10/2003** al **30/05/2024**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione** **Rogante** / **Data** / **Repertorio N°** / **Raccolta N°** 18/10/2003 **Trascrizione** **Presso** / **Data** / **Reg. gen.** / **Reg. part.** Agenzia delle Entrate di Pistoia / 06/05/2004 / 4590 / 2869 **Registrazione** **Presso** / **Data** / **Reg. N°** / **Vol. N°** Agenzia delle Entrate di Pistoia / 14/04/2004 / 94 / 1238
Dal **18/10/2003** al **30/05/2024**	**** Omissis ****	**Accettazione Tacita di eredità** **Rogante** / **Data** / **Repertorio N°** / **Raccolta N°** Tribunale ordinario di Milano IV sezione civile / 22/10/2018 / 11486 / 2018 **Trascrizione** **Presso** / **Data** / **Reg. gen.** / **Reg. part.** Agenzia delle Entrate di Pistoia / 06/03/2019 / 1913 / 1263 **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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta invariata.

Si allega la copia della successione in morte del signor **** Omissis ****, quale ultimo titolo di provenienza immobiliare, unitamente alla relativa nota di trascrizione, nonché alla nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità.
In precedenza il bene immobile in oggetto era pervenuto al signor **** Omissis ****mediante contratto di divisione del Notaio Renzo Chiostrini di Pistoia, stipulato in data 3 gennaio 1973 (rep. n. 175.023 - racc. n. 14.471), registrato a Pistoia il 25 gennaio 1973 al n. 1623 e successivamente trascritto a Pistoia il 1° febbraio 1973 al Registro Particolare n. 2650 e al Registro Generale n. 2835.

Formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 2 luglio 2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 20/06/2023
  Reg. gen. 5921 - Reg. part. 778
  Quota: 1/1
  Importo: € 20.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 10.338,78
  Rogante: Tribunale di Milano
  Data: 15/05/2023
  N° repertorio: 15223

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
  Trascritto a Pistoia il 04/04/2016
  Reg. gen. 2503 - Reg. part. 1759
  Quota: 1/1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento**
  Trascritto a Pistoia il 15/12/2023
  Reg. gen. 11851 - Reg. part. 8144
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione In relazione alle formalità presenti, costituite da due trascrizioni (verbale di pignoramento immobili) e da una iscrizione (ipoteca giudiziale) sarà necessario, a seguito della trascrizione del decreto di trasferimento immobiliare, predisporre le relative annotazioni. Gli importi esatti, andranno calcolati in base alle tariffe vigenti al momento dell'emissione del Decreto di Trasferimento. Nell'ipotesi che la prassi rimanga uguale a quella attuale, sarà necessario effettuare per quanto riguarda le trascrizioni il pagamento in misura fissa dell'imposta ipotecaria, dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria, mentre per l'ipoteca giudiziale sarà invece necessario effettuare il pagamento in misura fissa, dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria, mentre per l'imposta ipotecaria verrà determinata nella misura dello 0,50% del valore ipotecato laddove superiore al valore minimo previsto.
Complessivamente si tratta di un importo di circa euro 1.500,00 comprensivo del relativo onorario tecnico.
Si allega alla presente l'ispezione ipotecaria telematica, eseguita per soggetto e per immobile aggiornata alla data del 2 luglio 2024 e le relative note estese tutt'ora gravanti sui beni in oggetto.

Normativa urbanistica

Il Regolamento Urbanistico del Comune di San Marcello - Piteglio (PT), adottato con Delibera C.C. n. 33 del 19 aprile 2012 e successivamente approvato con Delibera C.C. n. 25 del 29 agosto 2014, classifica l'area che ricomprende il compendio immobiliare in oggetto nella disciplina del *"sistema insediativo"* all'interno delle *"aree urbane a prevalente destinazione residenziale"* di tipo *"sottozona – A2"*, come meglio disciplinato nelle relative N.T.A. all'art. 76. Il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

oggetto, risulta altresì schedato all'interno del *"censimento del patrimonio edilizio esistente"*.

Si precisa infine che l'Amministrazione Comunale, sulla scorta della Delibera C.C. n. 60 del 30 settembre 2021, ha intrapreso la redazione di un nuovo Piano Strutturale procedendo altresì alle elaborazioni che supporteranno anche il Piano Operativo*"*.

Regolarità edilizia

Le opere di costruzione dell'intero fabbricato, comprendente l'unità immobiliare abitativa in oggetto, sono state eseguite in data anteriore al 1° settembre 1967. Successivamente la stessa è stata interessata da modifiche per le quali fu presentata al Comune di San Marcello Pistoiese in data 7 settembre 1993, al protocollo n. 8825, la domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/1985. A seguito di tale domanda fu rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n. 82 del 10 dicembre 1993.

In precedenza, l'unità immobiliare in oggetto, fu coinvolta nel progetto per la realizzazione di opere per la costruzione di un accesso esterno e la modifica di una apertura anche essa esterna, per le quali fu presentata al Comune di San Marcello Pistoiese in data 28 agosto 1976, al protocollo n. 5520, una richiesta per il rilascio della relativa Licenza Edilizia.

Per quanto riguarda gli aspetti edilizi, a seguito del sopralluogo effettuato, da un confronto sommario, non sono emerse incongruenze sostanziali con quanto riportato negli ultimi elaborati grafici disponibili tali da inficiare la commerciabilità dell'unità immobiliare.

Il bene immobile non è dotato di alcuna attestazione di agibilità. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, non sono altresì presenti diritti demaniali o usi civici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Vincoli od oneri condominiali

Si precisa che nel più ampio fabbricato, ricomprendente anche l'unità in oggetto, non risulta costituito un condominio. Ad oggi, dalle informazioni assunte, risulta che non vi sia programmato alcun intervento straordinario di natura condominiale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Formazione lotti

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

Lotto 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via delle Pompe, 37/d, piano Terra e Primo sottostrada Appartamento di civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di due piani fuori terra, ubicato in Comune di San Marcello Piteglio, Via delle Pompe, n. 37/d, composto al piano terra da un locale soggiorno-pranzo con angolo cottura, da un disimpegno, da una camera e da un bagno-w.c. privo di aeroilluminazione diretta; al piano primo sottostrada, raggiungibile mediante una scala a chiocciola, da due locali ad uso cantina, nonché da ulteriore vano ad uso comune. L'accesso all'appartamento avviene mediante una corte a comune che collega il fabbricato di cui fa parte l'appartamento stesso con la Via delle Pompe.Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 175, Sub. 5, Categoria A3.L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Lotto 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) – Strada Regionale 66, n. 476 (denominata anche Via Luigi Orlando), piano Terra Unità immobiliare ad uso negozio facente parte di un più ampio fabbricato di due piani fuori terra, ubicato in Comune di San Marcello Piteglio, Strada Regionale 66 (anche detta Via Luigi Orlando), n. 476, composto da due vani principali di cui uno suddiviso con elementi separatori tipo "open space" non a tutta altezza, realizzati in muratura di mattoni faccia vista, locale w.c., locale ripostiglio, in parte sottoscala, da cui si accede ad un vano scannafosso. L'accesso al negozio avviene mediante un passaggio a comune che collega il fabbricato di cui fa parte il negozio stesso con la Strada Regionale 66.Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 175, Sub. 3, unito alla Part. 176, Sub. 9, Categoria C1.L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Lotto 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via delle Pompe, 37/a, piano Primo Appartamento di civile abitazione facente parte di un più

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ampio fabbricato di due piani fuori terra, ubicato in Comune di San Marcello Piteglio, Via delle Pompe, n. 37/a, composto al piano primo da ingresso, cucina, disimpegno, tre camere, bagno e terrazza, il tutto raggiungibile mediante una scala esterna, dotata di ballatoio, che si diparte dalla corte a comune e che collega il fabbricato di cui fa parte l'appartamento stesso con la Via delle Pompe.Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 176, Sub. 10, unito alla Part. 177, Sub. 2, Categoria A3.L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

PRINCIPI DI STIMA DEI LOTti

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile verrà svolta utilizzando il cosiddetto metodo sintetico-comparativo. Si opererà cioè considerando la patrimonialità attiva e passiva degli immobili in relazione a correnti stime commerciali di valori di mercato oppure in riferimento a valori comparativi. In generale con il metodo sintetico si devono accertare, con ricerche di mercato, le variazioni dei prezzi dei fabbricati contenenti l'unità in oggetto. Tali prezzi devono essere poi "calzati" sull'unità in oggetto di stima in funzione delle principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche che connotano le consistenze da stimare rispetto ai valori utilizzati come comparativi. Il metodo, che in apparenza può sembrare semplicistico, per essere applicato correttamente necessita in realtà di una larga massa di dati aggiornati di compravendita di immobili analoghi.

Le unità immobiliari in oggetto presentano molti elementi negativi quali, ad esempio, la mancanza di posti auto esclusivi, lo stato conservativo, oltre alla vetustà, estesa anche a tutto il più ampio fabbricato. Perfino la collocazione, a margine di una viabilità dove vi è un importante transito di veicoli commerciali a servizio del comparto ex-Sedi, contribuisce ad influenzare negativamente un potenziale acquirente.

Di conseguenza, la stima del bene non solo richiede accuratezza nella selezione dei termini di paragone (perché le banche dati disponibili contengono valori di riferimento disomogenei e non banalmente comparabili con il caso specifico) ma anche nel tenere conto dell'incidenza di qualsiasi elemento che possa rappresentare un eventuale punto debole nell'offerta immobiliare.

È evidente che i valori immobiliari finali di stima sono influenzati, oltre che dall'aleatorietà connessa all'assunzione dei prezzi unitari, anche dalla precisione ed accuratezza raggiunta nelle misure quantitative determinate con il suddetto metodo. Si osserva che, in questo caso, l'attendibilità del risultato finale è assai più condizionata dalla scelta del prezzo appropriato che non dall'accuratezza raggiunta nella determinazione quantitativa. Stanti le finalità cui è diretta la valutazione, il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sottoscritto ha comunque adottato criteri di valutazione prudenziali ed i valori assunti per la stima sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Per la stima la prima operazione svolta è stata quella di individuare con esattezza, all'interno della banca dati proposta dall'O.M.I., la classificazione della zona in cui sono collocate le unità immobiliari in oggetto. Per fare questo si è ricorso alla funzione GEOPOI, presente ovviamente all'interno dell'Osservatorio, che permette di individuare graficamente la zona in cui ricadono i beni in oggetto. Nel nostro caso si tratta di fabbricati, comprendenti le unità in oggetto, inseriti nella zona "D1", microzona catastale "1", fascia "periferica Limestre, Mammiano, Oppio, Pontepetri, Campo Tizzoro". La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare individua per tale zona come tipologia prevalente le abitazioni di tipo civile e la destinazione residenziale con stato conservativo normale.

A seguire, sono state eseguite le ormai classiche indagini attraverso i canali del libero mercato delle compravendite immobiliari attraverso la ricerca su alcuni siti internet delle principali Agenzie Immobiliari. Si è provveduto a reperire alcune proposte relative ad immobili "comparabili" a quelli in oggetto, con una tipologia edilizia analoga e collocati nelle vicinanze da questo. In tutti i casi visionati, al di là delle modeste differenze nelle superfici che si possono riscontrare, si tratta di unità che hanno un "taglio", cioè una composizione dei vani principali, non troppo dissimile da quelle in oggetto.

In particolare di tratta di:

- ***1)***, reperito sul sito internet dell'Agenzia "Immobiliare Ioverno" di San Marcello Pistoiese *(riferimento EK - 112494061 - data annuncio 13 giugno 2024)*, relativo ad un appartamento posto al piano primo, collocato in località Campo Tizzoro, quindi prossimo alle nostre unità immobiliari. L'unità è composta da un salone, cucina abitabile, disimpegno, ripostiglio, tre camere e un bagno, oltre a due vani ad uso ripostiglio e garage. L'immobile necessita di interventi di ammodernamento. La superficie di riferimento dichiarata è di circa 115 mq. La richiesta è pari ad euro 65.000,00. Svolgendo una sommaria analisi della superficie commerciale complessiva, unitamente alle caratteristiche e dotazioni offerte e considerando che comunque circa un 5% di riduzione del prezzo si potrebbe ottenere in fase di trattativa, si determina un prezzo dell'immobile indicativamente di circa euro 500,00 per ogni metro quadrato di superficie;
- ***2)***, reperito sul sito internet dell'Agenzia "Scrigno" di Pistoia *(riferimento SV1126 – data annuncio 11 giugno 2024)*, relativo ad un appartamento posto nella vicina località di Tafoni, prossimo alle nostre unità immobiliari. L'appartamento, collocato al piano terra rialzato, è composto da ingresso/

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

soggiorno con angolo cottura con accesso alla terrazza, disimpegno, camera matrimoniale e camera singola, bagno e resede. Anche in questo caso a corredo dell'offerta è presente un garage e una cantina. Lo stato manutentivo è definito buono. La richiesta è pari ad euro 54.000,00. Svolgendo una sommaria analisi della superficie commerciale complessiva, unitamente alle caratteristiche e dotazioni offerte e considerando che comunque circa un 5% di riduzione del prezzo si potrebbe ottenere in fase di trattativa, si determina un prezzo dell'immobile indicativamente di circa euro 500,00 per ogni metro quadrato di superficie;

- ***3)***, reperito sul sito internet dell'Agenzia ""Immobiliare Ioverno" di San Marcello Pistoiese *(riferimento EK - 112494133 - data annuncio 13 giugno 2024)* relativo ad un fondo commerciale ubicato nella località di Campo Tizzoro posto sulla strada principale. Internamente si compone di un locale principale unitamente ad un retro ad uso magazzino con servizio igienico. L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione generale anche se da ammodernare. La superficie di riferimento dichiarata è di circa 38 mq. La richiesta è pari ad euro 35.000,00. Svolgendo una sommaria analisi della superficie commerciale complessiva, e considerando che comunque circa un 5% di riduzione del prezzo si potrebbe ottenere in fase di trattativa, si determina un prezzo dell'immobile indicativamente di circa euro 900,00 per ogni metro quadrato di superficie.

Infine, si segnala che sul sito di annunci immobiliare.it, si è rintracciata l'offerta per l'asta giudiziaria relativa all'appartamento, di cui alla procedura n. 348/2011, sovrastante il bene immobile del Lotto 1. Si tratta di un ulteriore immobile di proprietà dell'esecutato, signor **** Omissis ****. L'offerta indica che, per l'appartamento di piano primo, di circa 54 mq, composto da vano unico con angolo cottura, antibagno e bagno, oltre a soppalco e piccola soffitta, la base d'asta è fissata in euro 18.750,00, quindi circa euro 400,00 per ogni metro quadrato di superficie.

In definitiva la stima si è basata sulla comparazione di alcuni parametri riscontrabili negli annunci immobiliari esaminati con quanto offerto dalle unità in oggetto; in particolare si sono confrontati i prezzi di vendita, le date di pubblicazione degli annunci, le tipologie, le collocazioni, le superfici, gli stati di manutenzione generale, le caratteristiche tipologiche dei locali e la collocazione nel contesto edilizio circostante. Di conseguenza, si è proceduto ponderando adeguatamente tutti gli elementi riscontrati arrivando a ritenere corretto assumere come valori di mercato per ogni metro quadrato di superficie i seguenti importi:

Lotto 1 – euro 500,00;

Lotto 2 – euro 900,00;

Lotto 3 – euro 500,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quanto fin qui determinato è stato poi anche confrontato, con le necessarie cautele tecniche, con quanto riscontrabile nelle quotazioni immobiliari riportate nella banca O.M.I. che con riferimento ai valori disponibili relativi al secondo semestre 2023 nelle fasce, sia per la tipologia abitazioni civili, sia per la tipologia negozi, riporta un valore di mercato compreso tra un minimo di euro 750,00 ed un massimo di euro 1.000,00 al metro quadrato riferito alla superficie commerciale.

Rispetto ai valori riportati nelle tabelle O.M.I., analisi comunque necessaria per avere un'ulteriore conoscenza dell'andamento del mercato immobiliare, si riscontra che i valori di stima assunti al metro quadrato, al netto di tutti i costi considerati nel corso della presente perizia, si pongono nel caso degli appartamenti ben al di sotto del limite inferiore di quanto riportato nelle banche dati immobiliari, mentre sono in linea nel caso del negozio. Il motivo principale è da ricondursi alla previsione di poter offrire sul mercato unità immobiliari decisamente poco manutenute, ubicate in un contesto edilizio sicuramente non pregevole, vetuste e realizzata con le tecniche costruttive ed i materiali propri di quel periodo.

Analisi Lotto 1

Pertanto, per il Lotto 1, moltiplicando la superficie individuata al precedente paragrafo "consistenza", pari a 50 mq, per il valore unitario di euro 500,00 al metro quadrato, si ottiene un valore di stima pari a euro 25.000,00.

Di conseguenza, il più probabile valore di stima complessivo dell'immobile, in funzione della superficie commerciale e del valore unitario al metro quadrato assunto, arrotondato è pari a euro 25.000,00 per l'intera proprietà. *(Si precisa che tale importo deve essere considerato "netto" cioè ricomprendente anche tutti i vari costi stimati nel corso della presente perizia).*

Il sottoscritto ritiene che la presenza della locazione, basata sull'importo pari ad euro 3.000,00 annui e di conseguenza euro 250,00 mensili, rappresenti un elemento di potenziale appetibilità commerciale per l'eventuale aggiudicatario interessato ad un tipo di investimento immobiliare (messa a reddito) più di quanto possa rappresentare un elemento di deterrenza per un aggiudicatario. Tuttavia, la tipologia contrattuale in essere, con un arco temporale relativamente breve, potrebbe comunque permettere al potenziale aggiudicatario, di rientrare nel possesso del bene stesso e di poter avviare in tempi ristretti una sua attività di riqualificazione immobiliare.

Analisi Lotto 2

Pertanto, per il Lotto 2, moltiplicando la superficie individuata al precedente paragrafo "consistenza", pari a 70 mq, per il valore unitario di euro 900,00 al metro quadrato, si ottiene un valore di stima pari a euro 63.000,00.

Di conseguenza, il più probabile valore di stima complessivo dell'immobile, in funzione della superficie commerciale e del valore unitario al metro quadrato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

assunto, arrotondato è pari a euro 63.000,00 per l'intera proprietà. *(Si precisa che tale importo deve essere considerato "netto" cioè ricomprendente anche tutti i vari costi stimati nel corso della presente perizia)*

Analisi Lotto 3

Pertanto, per il Lotto 3, moltiplicando la superficie individuata al precedente paragrafo "consistenza", pari a 124 mq, per il valore unitario di euro 500,00 al metro quadrato, si ottiene un valore di stima pari a euro 62.000,00.

Di conseguenza, il più probabile valore di stima complessivo dell'immobile, in funzione della superficie commerciale e del valore unitario al metro quadrato assunto, arrotondato è pari a euro 62.000,00 per l'intera proprietà. *(Si precisa che tale importo deve essere considerato "netto" cioè ricomprendente anche tutti i vari costi stimati nel corso della presente perizia).*

Il sottoscritto ritiene che la presenza della locazione, basata sull'importo pari ad euro 6.000,00 annui e di conseguenza euro 500,00 mensili, rappresenti un elemento di potenziale appetibilità commerciale per l'eventuale aggiudicatario interessato ad un tipo di investimento immobiliare (messa a reddito) più di quanto possa rappresentare un elemento di deterrenza per un aggiudicatario. Tuttavia, la tipologia contrattuale in essere, con un arco temporale relativamente breve, potrebbe comunque permettere al potenziale aggiudicatario, di rientrare nel possesso del bene stesso e di poter avviare in tempi ristretti una sua attività di riqualificazione immobiliare.

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.

Pistoia, 8 settembre 2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

geometra Massimiliano Paolini

Riepilogo bando d'asta

Lotto 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via delle Pompe, 37/d, piano Terra e Primo sottostrada Appartamento di civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di due piani fuori terra, ubicato in Comune di San Marcello Piteglio, Via delle Pompe, n. 37/d, composto al piano terra da un locale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

soggiorno-pranzo con angolo cottura, da un disimpegno, da una camera e da un bagno-w.c. privo di aeroilluminazione diretta; al piano primo sottostrada, raggiungibile mediante una scala a chiocciola, da due locali ad uso cantina, nonché da ulteriore vano ad uso comune. L'accesso all'appartamento avviene mediante una corte a comune che collega il fabbricato di cui fa parte l'appartamento stesso con la Via delle Pompe.Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 175, Sub. 5, Categoria A3.L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Lotto 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) – Strada Regionale 66, n. 476 (denominata anche Via Luigi Orlando), piano Terra Unità immobiliare ad uso negozio facente parte di un più ampio fabbricato di due piani fuori terra, ubicato in Comune di San Marcello Piteglio, Strada Regionale 66 (anche detta Via Luigi Orlando), n. 476, composto da due vani principali di cui uno suddiviso con elementi separatori tipo "open space" non a tutta altezza, realizzati in muratura di mattoni faccia vista, locale w.c., locale ripostiglio, in parte sottoscala, da cui si accede ad un vano scannafosso. L'accesso al negozio avviene mediante un passaggio a comune che collega il fabbricato di cui fa parte il negozio stesso con la Strada Regionale 66.Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 175, Sub. 3, unito alla Part. 176, Sub. 9, Categoria C1.L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Lotto 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via delle Pompe, 37/a, piano Primo Appartamento di civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di due piani fuori terra, ubicato in Comune di San Marcello Piteglio, Via delle Pompe, n. 37/a, composto al piano primo da ingresso, cucina, disimpegno, tre camere, bagno e terrazza, il tutto raggiungibile mediante una scala esterna, dotata di ballatoio, che si diparte dalla corte a comune e che collega il fabbricato di cui fa parte l'appartamento stesso con la Via delle Pompe.Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 176, Sub. 10, unito alla Part. 177, Sub. 2, Categoria A3.L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Schema riassuntivo
Esecuzione Immobiliare 174/2022 del R.G.E.

Lotto 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Marcello Piteglio (PT) - Via delle Pompe, 37/d, piano S1 - T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 175, Sub. 5, Categoria A3		
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di conservazione. Sono presenti in molte zone tracce di umidità e di infiltrazione		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di due piani fuori terra, ubicato in Comune di San Marcello Piteglio, Via delle Pompe, n. 37/d, composto al piano terra da un locale soggiorno-pranzo con angolo cottura, da un disimpegno, da una camera e da un bagno-w.c. privo di aeroilluminazione diretta; al piano primo sottostrada, raggiungibile mediante una scala a chiocciola, da due locali ad uso cantina, nonché da ulteriore vano ad uso comune. L'accesso all'appartamento avviene mediante una corte a comune che collega il fabbricato di cui fa parte l'appartamento stesso con la Via delle Pompe		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Lotto 2

Bene N° 2 - Negozio			
Ubicazione:	San Marcello Piteglio (PT) – Strada Regionale 66, n. 476 (denominata anche Via Luigi Orlando) piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 175, Sub. 3, Categoria C1, Graffato P.176, Sub.9		
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione nonostante siano presenti in più zone tracce di umidità marcata.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione:	Unità immobiliare ad uso negozio facente parte di un più ampio fabbricato di due piani fuori terra, ubicato in Comune di San Marcello Piteglio, Strada Regionale 66 (anche detta Via Luigi Orlando), n. 476, composto da due vani principali di cui uno suddiviso con elementi separatori tipo "open space" non a tutta altezza, realizzati in muratura di mattoni faccia vista, locale w.c., locale ripostiglio, in parte sottoscala, da cui si accede ad un vano scannafosso. L'accesso al negozio avviene mediante un passaggio a comune che collega il fabbricato di cui fa parte il negozio stesso con la Strada Regionale 66.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Lotto 3

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	San Marcello Piteglio (PT) - Via delle Pompe, 37/a, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	2/3
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 176, Sub. 10, Categoria A3, Graffato P.177, Sub.2		
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di conservazione. Sono presenti in molte zone tracce di umidità e di infiltrazione.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di due piani fuori terra, ubicato in Comune di San Marcello Piteglio, Via delle Pompe, n. 37/a, composto al piano primo da ingresso, cucina, disimpegno, tre camere, bagno e terrazza, il tutto raggiungibile mediante una scala esterna, dotata di ballatoio, che si diparte dalla corte a comune e che collega il fabbricato di cui fa parte l'appartamento stesso con la Via delle Pompe.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento

LOTTO 1 - Appartamento – via delle Pompe, 37/d, piano S1 - T

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Iscritto a Pistoia il 20/06/2023
Reg. gen. 5921 - Reg. part. 778
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 10.338,78
Rogante: Tribunale di Milano
Data: 15/05/2023
N° repertorio 15223

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 15/12/2023
Reg. gen. 11851 - Reg. part. 8144
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

LOTTO 2 – Negozio – Strada Regionale 66, n. 476 (denOMINAtA anche Via LUIGI Orlando) piano T

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 20/06/2023
Reg. gen. 5921 - Reg. part. 778
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 10.338,78
Rogante: Tribunale di Milano
Data: 15/05/2023
N° repertorio 15223

Trascrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Verbale di Pignoramento**

  Trascritto a Pistoia il 15/12/2023

  Reg. gen. 11851 - Reg. part. 8144

  Quota: 1/1

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

  Contro **** Omissis ****

  Formalità a carico della procedura

LOTTO 3 – Appartamento – via delle Pompe, 37/a, piano 1

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

  Iscritto a Pistoia il 20/06/2023

  Reg. gen. 5921 - Reg. part. 778

  Quota: 1/1

  Importo: € 20.000,00

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

  Contro **** Omissis ****

  Formalità a carico della procedura

  Capitale: € 10.338,78

  Rogante: Tribunale di Milano

  Data: 15/05/2023

  N° repertorio: 15223

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

  Trascritto a Pistoia il 04/04/2016

  Reg. gen. 2503 - Reg. part. 1759

  Quota: 1/1

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

  Contro **** Omissis ****

  Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento**

  Trascritto a Pistoia il 15/12/2023

  Reg. gen. 11851 - Reg. part. 8144

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009