

## TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pellegrini Silvio, nell'Esecuzione Immobiliare 194/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *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 .....	5
Patti.....	5
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 .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 194/2024 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

All'udienza del 11/11/2024, il sottoscritto Arch. Pellegrini Silvio, con studio in Via Marruota, 192 - 51016 - Montecatini-Terne (PT), email archisilvio@gmail.com, PEC silvio.pellegrini@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - località Bambocchia, via Frassignoni, n.c.m. (Coord. Geografiche: 44°03'55.10"N, 10°55'17.36"E)

Porzione di fabbricato per civile abitazione distribuito su tre livelli (seminterrato, terra e primo) e precisamente trattasi di abitazione composta da ingresso-disimpegno con ripostiglio e servizio igienico, cucina e soggiorno al piano terra (lievemente sottostrada) e da due camere al piano primo, corredato da locale accessorio esterno in corpo distaccato (legnaia) con corte esclusiva.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - località Bambocchia, via Frassignoni, n.c.m.

### 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 1/2)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

- quanto alla porzione di fabbricato ad uso abitativo: a nord con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad est e sud con corte comune (mappale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), ad ovest con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- quanto al fabbricato accessorio (legnaia) con corte esclusiva: a nord con corte comune (mappale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), ad est con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a sud e ad ovest con passo a comune (mappale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

Il tutto salvo se altri o più recenti confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	42,70 mq	62,20 mq	1	62,20 mq	2,25 m	Terra
Abitazione	15,10 mq	25,70 mq	1	25,70 mq	2,15 m	Primo
Abitazione	12,05 mq	15,30 mq	1	15,30 mq	2,30 m	Primo
Locale di deposito	10,00 mq	15,75 mq	0,50	7,88 mq	3,75 m	
Giardino	49,16 mq	49,16 mq	0,18	8,85 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				119,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				119,93 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 30/06/1987 al 23/04/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 58 Categoria A5 Cl.4, Cons. 6 Piano S1-T-1
Dal 23/04/1990 al 04/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 58, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 110 mq Rendita € 89,48 Piano S1-T-1

I titolari catastali 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
	38	58	3		A4	1	4,5	110 mq	89,48 €	S1-T-1	

## Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussistono alcune difformità interne tra la planimetria catastale e lo stato reale dei luoghi.

In particolare si rileva la formazione di un ripostiglio al piano terra ed altre lievi difformità relative ai tramezzi interni.

L'identificativo catastale riportato nel pignoramento è corretto ed attuale.

## PRECISAZIONI

Non è stato rilevato nulla da segnalare.

## PATTI

Non è stato rilevato nulla da segnalare.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo varia tra l'ordinario ed il mediocre per la porzione abitativa e lo scadente per l'annesso-legnaia, il tutto come meglio detto nella sezione "Caratteristiche costruttive".

## PARTI COMUNI

In base a quanto riportato nel titolo di provenienza e riscontrabile nell'ultima planimetria catastale in atti, i beni in oggetto risultano aver diritto alla corte comune identificata dal mappale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed al passo comune distinto dal mappale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Risultano anche comuni tutte le parti del fabbricato così definite ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare in base a quanto riscontrato negli atti di provenienza.

In particolare non si rilevano servitù se non quelle implicitamente nascenti dalla proprietà frazionata e dalla presenza delle parti comuni come indicato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La porzione di fabbricato oggetto di perizia fa parte di un più ampio fabbricato posto su un declivio sottostante alla via Frassignoni ed è libera sui lati nord, est e sud, ove prospetta su altrui proprietà o su parti comuni, mentre sul lato ovest è in parte attaccato ad altrui proprietà ed in parte libero con affaccio su altrui proprietà. L'edificio è realizzato in muratura portante, parte in pietrame e parte in laterizio, di spessore variabile tra i 35 ed i 50 cm. I solai interni sono presumibilmente realizzati con longarine di ferro e tavelloni in laterizio.

Sia all'interno che all'esterno, le murature ed i soffitti sono intonacati. Sul muro d'ingresso è presente una pietra che reca l'incisione "1894", possibilmente l'anno di prima realizzazione.

Le coperture sono a falde protette da coppi ed embrici in laterizio, ma la loro struttura interna non è visibile.

Nel complesso il fabbricato non presenta evidenti segni di cedimenti strutturali.

Gli infissi sono in legno con vetro semplice, con persiane esterne alla fiorentina in legno, mentre le porte interne sono in legno o legno e vetro; taluni pavimenti sono in graniglia ma prevalentemente essi sono in ceramica, così come i rivestimenti di bagno e cucina.

L'altezza interna al piano terra è pari a 2,25 ml. nei vani ingresso, cucina, ripostiglio e bagno, mentre nel soggiorno varia dai 2,65 ml. del colmo ai 1,80 ml. in gronda; al piano primo l'altezza è pari a 2,30 ml nella camera sud, mentre nella camera nord varia da 2,55 a 1,85 ml, a causa di un controsoffitto in "perlinato" di legno.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con un piccolo quadro dotato anche di differenziale all'apparenza vetusto e pertanto presumibilmente non a norma.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico posto nel ripostiglio e da un altro piccolo boiler posto sopra il lavello in cucina. Il riscaldamento è affidato solamente all'ampio camino posto nel soggiorno ed alla stufa a legna posta nella cucina, la cui canna fumaria in acciaio attraversa la camera soprastante.

Non sono state rintracciate certificazioni impiantistiche di alcun tipo.

Nel complesso tutte le finiture sono piuttosto vetuste e di qualità ordinaria ed il loro stato di conservazione varia dall'ordinario al mediocre.

Nel ripostiglio sono presenti alcune macchie di umidità che potrebbero essere segno di infiltrazioni dall'esterno o di perdite impiantistiche.

In merito all'annesso distaccato, in atti definito "legnaia", si rileva che esso è libero sui quattro lati,

prospettando in parte su corte esclusiva ed in parte su beni a comune. Sul lato sud si trova un piccolo manufatto in pali di legno adibito al ricovero di legna.

Le strutture verticali sono in muratura di pietrame con una sorta di impalcato interno in legno irregolare e copertura in legno e laterizio. L'altezza complessiva dell'interno da pavimento a copertura varia da circa 3,50 a 4,00 metri. Il pavimento interno è in pietra grezza con vetusti infissi esterni in legno e vetro semplice.

Nel complesso le strutture portanti, con l'eccezione dell'impalcato interno, non evidenziano manifesti segni di cedimento, ma la verifica visiva non è certamente esaustiva poiché la qualità dei materiali e la loro conservazione è nel complesso scadente. Non si rilevano impianti all'interno dell'annesso.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

A seguito di apposita istanza, l'Ufficio Territoriale di Pistoia dell'Agenzia delle Entrate ha comunicato che al conto dei soggetti eseguiti non risultano registrati ed attualmente in essere contratti di locazione o altro contratto dal quale si ricavi l'eventuale occupazione ad oggi di terzi.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/03/1929 al 23/06/1961	**** Omissis ****	Successione di Biondi Emilio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/03/1929		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Riunione di usufrutto			
Dal 23/06/1961 al 26/04/1990	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/06/1961		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>26/04/1990</b> al <b>03/11/2006</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Paola Chiostrini	26/04/1990	33861	2652
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II di Pistoia	17/05/1990	3449	2532
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>03/11/2006</b>	**** Omissis ****	Ufficio del Registro di Pistoia	10/05/1990	975	
		<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giulio Cesare Cappellini	03/11/2006	83043	34383
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Pistoia	10/11/2006	11336	7096
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	09/11/2006	4873	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 05/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 06/06/2013

Reg. gen. 4013 - Reg. part. 622

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 60.000,00

Percentuale interessi: 6,40 %

Rogante: Notaio Antonio Marrese

Data: 05/06/2012

N° repertorio: 126128

N° raccolta: 12657

- **Ipoteca conc.amministrativa/Riscossione** derivante da ruolo e avviso di debito esecutivo

Iscritto a Pistoia il 06/12/2017

Reg. gen. 10122 - Reg. part. 1643

Quota: 1/2

Importo: € 273.406,14

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 136.703,07

Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione

Data: 06/12/2017

N° repertorio: 1075

N° raccolta: 8917

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 23/10/2024

Reg. gen. 9593 - Reg. part. 6677

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - S.P.I. di Pistoia si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella presentazione delle formalità di annotazione di restrizione di beni e, contestualmente, la corresponsione per la loro annotazione degli importi di legge da calcolarsi come segue:

- per l'iscrizione di ipoteca volontaria: € 35,00
- per l'iscrizione derivante da ruolo ed avviso di debito esecutivo: lo 0,50% del totale ipoteca + € 94,00;
- per il pignoramento: € 294,00.

I beni in oggetto sono inseriti all'interno di area classificata dal vigente Regolamento Urbanistico come "Sottosistema V3: aree rurali montane, boscate e aperte, a produzione agrosilvo-pastorale" e come tali regolate dall'art. 87 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Negli atti di provenienza gli immobili vengono sempre dichiarati risalenti ad epoca anteriore al 01/09/1967 senza menzionare alcuna pratica edilizia.

A seguito di apposita istanza al Comune di Sambuca Pistoiese, è risultato che al conto degli eseguiti non sono presenti pratiche edilizie, mentre al conto dei loro danti causa è presente - per gli immobili oggetto della presente esecuzione - soltanto l'Autorizzazione edilizia n. 45 del 17.09.1988 avente ad oggetto unicamente il rifacimento dell'intonaco esterno e priva di qualsivoglia elaborato grafico da cui poter ricavare lo stato legittimo dell'immobile.

### **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.

Come sopra detto, la documentazione reperita presso il Comune di Sambuca Pistoiese non permette di ricavare lo stato legittimo dell'immobile.

L'unica rappresentazione grafica riscontrata per detto immobile è quella riportata nella planimetria catastale del 1990 (ultima planimetria in atti), in merito alla quale si precisa quanto di seguito.

Per quanto concerne la volumetria complessiva degli immobili si rileva che la planimetria catastale, per quanto sia priva di quotature ed in scala ridotta, si può ritenere con buona approssimazione corrispondente allo stato attuale degli immobili.

All'interno degli immobili si rilevano invece le seguenti difformità:

- nel vano ingresso, tra la porta di accesso ed il servizio igienico, è presente un piccolo ripostiglio che nella planimetria non è riportato;
- il sottoscala al piano terra nella planimetria catastale è raffigurato come parzialmente aperto, mentre nella realtà è chiuso con una porta;
- al piano primo, il tramezzo che separa la scala dalla camera continua fino a raggiungere il muro maestro,



creando in cima alla scala una sorta di disimpegno da cui si accede - tramite porte - alle due camere;  
- le altezze interne riportate non sono esatte;  
- all'interno dell'annesso (legnaia) è presente un impalcato in legno ad uso di solaio che divide il volume interno in due parti sovrapposte, mentre nella planimetria questo non è riportato.  
Per tutto quanto sopra si rileva che non sussiste conformità né edilizia né catastale.

Si vuole a questo punto far porre l'attenzione su una problematica rilevata, la cui possibile risoluzione va oltre l'incarico conferito: l'odierna rappresentazione catastale deriva dalla variazione (datata 1990) del precedente identificativo (mappale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), il che potrebbe far supporre che vi sia stato un frazionamento di più ampia unità immobiliare, del quale tuttavia non è stata riscontrata alcuna traccia tra le pratiche edilizie. La planimetria dell'originario mappale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non è stata reperita presso gli archivi del Catasto. Nella premessa dell'atto di provenienza al dante causa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (atto di divisione per not. Paola Chiostrini del 26.04.1990), i condividenti precisavano di essere comproprietari di un vecchio fabbricato "suddiviso in due unità immobiliari di civile abitazione (...)", tuttavia in detto atto non si precisa a quando risale la datazione di detta consistenza e per le dichiarazioni ai sensi art.40 L.47/85 si dichiara soltanto "che la costruzione del fabbricato (...) venne iniziata in data antecedente il primo settembre 1967 e che successivamente non ha subito interventi edilizi per i quali sarebbe stata necessaria licenza, autorizzazione o concessione".

Per il sottoscritto professionista non è possibile valutare appieno questa problematica per i seguenti motivi:

- la valutazione riguarda anche immobili di altrui proprietà, esclusi dall'esecuzione immobiliare, che dovrebbero essere accuratamente rilevati ed anche valutati in merito alla loro regolarità;
- una volta ricostruita la consistenza originaria, l'eventuale necessità di sanatoria ed i relativi costi potranno essere valutati soltanto in sede di contraddittorio con il tecnico comunale deputato.

Pur non potendo valutare in questa sede se tale sanatoria sia necessaria né tantomeno i relativi costi, si fa rilevare con attenzione che detta problematica potrebbe dover essere affrontata in caso di presentazione di pratiche edilizie sull'immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono stati rilevati vincoli o rapporti di condominio dichiarati, con l'eccezione di quanto eventualmente derivante dall'esistenza delle parti comuni citate (mappali \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e di quanto previsto dall'art.1117 del C.C.

## 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 Sambuca Pistoiese (PT) - località Bambocchia, via Frassignoni, n.c.m.

Porzione di fabbricato per civile abitazione distribuito su tre livelli (seminterrato, terra e primo) e precisamente trattasi di abitazione composta da ingresso-disimpegno con ripostiglio e servizio igienico, cucina e soggiorno al piano terra (lievemente sottostrada) e da due camere al piano primo, corredato da locale accessorio esterno in corpo distaccato (legnaia) con corte esclusiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 58, Sub. 3, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 47.500,00

STIMA: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

- Valore di Mercato: il Valore di Mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

- Metodo di stima: Confronto di Mercato: il metodo del confronto si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

PROCEDIMENTO DI STIMA ADOTTATO: Market Comparison Approach (M.C.A.): - Il market comparison approach è una procedura di stima applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto dell'immobile da valutare.

Visto il basso numero di vendite nella zona è stato esteso il periodo di rilevamento all'ultimo quinquennio, all'interno del quale sono stati rilevati n. 5 beni comparabili, posti nelle vicinanze del bene oggetto di perizia, che sono stati venduti con i seguenti titoli (allegati):

- atto not. Antonio Marrese del 28.02.2020 rep. 143073/16486;
- atto not. Francesco Dami del 07.07.2021 rep. 6119/4496;
- atto not. Antonio Marrese del 15.02.2022 rep. 146161/17742;
- atto not. Lorenzo Vergassola del 20.12.2024 rep. 182/116;
- atto not. Lorenzo Zogheri del 21.01.2025 rep. 51125/25703.

Dal rapporto tra le consistenze commerciali vendute in detti atti ed il relativo prezzo di vendita sono stati ricavati i valori unitari di vendita, la cui media ponderata si ritiene corretto arrotondare al valore di 430,00 €/mq utilizzato per il calcolo.

Per sanare le difformità interne riscontrate sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria ed una nuova planimetria catastale, opere per le quali si stima un costo complessivo tra onorari, spese, diritti e sanzioni pari ad € 4.000,00.

Detratta questa somma dal valore come sopra calcolato, si ottiene un valore di stima pari ad € 47.569,90, che si ritiene corretto arrotondare ad euro 47.500,00 (euro quarantasettemilacinquecento/00).

Il tutto fatto salvo quanto possibilmente derivante dall'eventuale problematica relativa al frazionamento dell'immobile, di cui si è ampiamente detto al paragrafo "Regolarità edilizia", su cui si richiama ancora una volta l'attenzione precisando che non ne è stato tenuto conto in sede di valutazione poiché non determinabile.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sambuca Pistoiese (PT) - località Bambocchia, via Frassignoni, n.c.m.	119,93 mq	430,00 €/mq	€ 51.569,90	100,00%	€ 47.500,00
Valore di stima:					€ 47.500,00

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.

Montecatini-Terme, li 06/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Pellegrini Silvio

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale (Aggiornamento al 05/03/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza agli esecutati (Aggiornamento al 19/11/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 18/11/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 05/03/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 18/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - (Comparabili) Atto not. Dami 2021 (Aggiornamento al 06/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - (Comparabili) Atto not. Marrese 2020 (Aggiornamento al 06/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - (Comparabili) Atto not. Marrese 2022 (Aggiornamento al 06/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - (Comparabili) Atto not. Vergassola 2024 (Aggiornamento al 06/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - (Comparabili) Atto not. Zogheri 2025 (Aggiornamento al 06/03/2025)



- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 12/02/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - Estratto Google Earth (Aggiornamento al 22/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di provenienza al dante causa
- ✓ N° 1 Altri allegati - Iscrizione n. 622 del 2013
- ✓ N° 1 Altri allegati - Iscrizione n. 1643 del 2017
- ✓ N° 1 Altri allegati - Annotazione n. 1270 del 2022
- ✓ N° 1 Altri allegati - Trascrizione n. 6677 del 2024 (pignoramento)

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - località Bambocchia, via Frassignoni, n.c.m.

Porzione di fabbricato per civile abitazione distribuito su tre livelli (seminterrato, terra e primo) e precisamente trattasi di abitazione composta da ingresso-disimpegno con ripostiglio e servizio igienico, cucina e soggiorno al piano terra (lievemente sottostrada) e da due camere al piano primo, corredato da locale accessorio esterno in corpo distaccato (legnaia) con corte esclusiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 58, Sub. 3, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: I beni in oggetto sono inseriti all'interno di area classificata dal vigente Regolamento Urbanistico come "Sottosistema V3: aree rurali montane, boscate e aperte, a produzione agrosilvo-pastorale" e come tali regolate dall'art. 87 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 194/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Sambuca Pistoiese (PT) - località Bambochia, via Frassignoni, n.c.m.		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 58, Sub. 3, Categoria A4	<b>Superficie</b>	119,93 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo varia tra l'ordinario ed il mediocre per la porzione abitativa e lo scadente per l'annesso-legnaia, il tutto come meglio detto nella sezione "Caratteristiche costruttive".		
<b>Descrizione:</b>	Porzione di fabbricato per civile abitazione distribuito su tre livelli (seminterrato, terra e primo) e precisamente trattasi di abitazione composta da ingresso-disimpegno con ripostiglio e servizio igienico, cucina e soggiorno al piano terra (lievemente sottostrada) e da due camere al piano primo, corredato da locale accessorio esterno in corpo distaccato (legnaia) con corte esclusiva.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pistoia il 06/06/2013  
Reg. gen. 4013 - Reg. part. 622  
Quota: 1/1  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 60.000,00  
Percentuale interessi: 6,40 %  
Rogante: Notaio Antonio Marrese  
Data: 05/06/2012  
N° repertorio: 126128  
N° raccolta: 12657
- **Ipoteca conc.amministrativa/Riscossione** derivante da ruolo e avviso di debito esecutivo  
Iscritto a Pistoia il 06/12/2017  
Reg. gen. 10122 - Reg. part. 1643  
Quota: 1/2  
Importo: € 273.406,14  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 136.703,07  
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione  
Data: 06/12/2017  
N° repertorio: 1075  
N° raccolta: 8917

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pistoia il 23/10/2024  
Reg. gen. 9593 - Reg. part. 6677  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura