

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cozza Franco Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 20/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 20/2025 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 108.144,90	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19



All'udienza del 10/03/2025, il sottoscritto Geom. Cozza Franco Francesco, con studio in Via Luigi Galvani, 17 - 51100 - Pistoia (PT), email francocozzageometra@gmail.com, PEC franco.cozza@geopec.it, Tel. 0573 21011, Fax 0573 21011, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via degli Ammannati 5, piano 1

Appartamento di civile abitazione inserito in un più ampio complesso condominiale, posto al piano primo e composto da: ingresso, disimpegno, ripostiglio, camerina, bagno, due camere matrimoniali, soggiorno con angolo cottura, due terrazzi e con annesso vano cantina esclusiva al piano terra.

Beni comuni: oltre ai beni comuni come per legge, usi e consuetudini, risultano a comune i porticati al piano terra, ingresso e vano scale, un vano centrale termica al piano terra, un porticato al piano copertura con adiacente lastrico solare.

L'immobile è ubicato in zona pedecollinare, nel contesto denominato "Colleviti", caratterizzato dalla vicinanza al centro cittadino di Pescia ma in zona tranquilla immersa nel verde.

La zona è servita da mezzi pubblici ed è di facile parcheggio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Con deliberazione n. 154 del 21/06/2011 la Giunta Comunale di Pescia, ritenuto di non voler rientrare in possesso degli alloggi E.R.P. già alienati in osservanza della Legge 560/1993, ha deliberato di acconsentire all'alienazione dell'immobile in oggetto, avvenuta con atto Petrillo del 29/06/2011.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via degli Ammannati 5, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

In data 01/07/2020 con sentenza del Tribunale di Pistoia è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio, come risulta dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio che si allega.

CONFINI

L'immobile confina con: beni e parti comuni per più lati, proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	99,00 mq	1	99,00 mq	2,93 m	1
balcone	0,00 mq	10,27 mq	0,25	2,57 mq	0,00 m	1
Cantina	0,00 mq	5,49 mq	0,33	1,81 mq	2,52 m	T
Totale superficie convenzionale:				103,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 551, Sub. 8 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 0,36 Piano T-1

Dal 01/01/1992 al 11/02/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 551, Sub. 8 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 340,86 Piano T-1
Dal 11/02/2000 al 28/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 551, Sub. 8 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 371,85 Piano T-1
Dal 28/07/2000 al 11/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 551, Sub. 8 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 371,85 Piano T-1
Dal 11/06/2002 al 29/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 551, Sub. 8 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 371,85 Piano T-1
Dal 29/06/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 551, Sub. 8 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 371,85 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 12/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 551, Sub. 8 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 107 mq Rendita € 371,85 Piano 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	
	85	551	8		A4	4	6	107 mq	371,85 €	T-1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale in atti non corrisponde allo stato dei luoghi per le seguenti difformità:

- le dimensioni del ripostiglio sono state ridotte;
- risulta spostato il tramezzo del vano ex cucina (oggi cameretta) verso la zona ingresso;
- la porta del ripostiglio con accesso dal vano ex cucina (oggi cameretta) è stata tamponata e riaperta nell' ingresso;
- la finestra del ripostiglio risulta tamponata dall' interno, ma è tuttora presente all' esterno;
- il bagno è stato allargato verso la cameretta, inoltre è stata ridotta la larghezza della finestra;
- il disimpegno notte è stato reso comunicante con l' ingresso;
- la cucina è stata spostata nel vano soggiorno (angolo cottura);
- la finestra del soggiorno lato strada non risulta realizzata in corso di costruzione dell' immobile;
- la finestra della camera lato est risulta tamponata dall' interno, ma è tuttora presente all' esterno;
- il terrazzo lato nord risulta più corto.

Occorre presentare nuova planimetria per diversa distribuzione degli spazi interni e per migliore rappresentazione.

I costi per tale adeguamento ammontano ad € 600,00 oltre oneri previdenziali 5%, IVA 22% e spese di presentazione € 70,00 per un totale di € 838,60.

Il fabbricato non è dotato di elaborato planimetrico per la dimostrazione dei subalterni e dei beni comuni non censibili.

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare.

PATTI

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell' immobile è buono.

PARTI COMUNI

Beni comuni: oltre ai beni comuni come per legge, usi e consuetudini, risultano a comune i porticati al piano terra, ingresso e vano scale, un vano centrale termica al piano terra, un porticato al piano copertura con adiacente lastrico solare.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La zona è gravata da Usi Civici ai sensi del D.L. 42/2004 art. 142 lettera h).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: nord, est, sud

Altezza interna utile: ml 2,93

Strutture: calcestruzzo armato

Solai: latero-cementizi

Copertura: piana

Pareti esterne: tamponamenti in laterizio

Pareti interne: in laterizio

Pavimentazione interna: parte in gres porcellanato e parte in monocottura

Infissi esterni: in legno con vetro normale e persiane in legno; nella cameretta e nel bagno in PVC con doppi vetri termici

Impianto elettrico: riqualificato di recente ed adeguato alle normative attuali

Impianto di riscaldamento: caldaia a gas metano e radiatori in ghisa

E' presente citofono

Sono attive le seguenti utenze: gas metano, acqua potabile, energia elettrica

L' appartamento è dotato di cantina esclusiva al piano terra

Al piano copertura è presente un lastrico solare a comune, in parte coperto da loggiato, utilizzabile come stenditoio od altro.

A.P.E. : per l' immobile in oggetto esiste Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 27/09/2021, classe energetica F consumo annuo 186,43 Kwh/mq anno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/09/2021
- Scadenza contratto: 30/09/2029
- Scadenza disdetta: 30/03/2029

Canoni di locazione

Canone mensile: € 550,00

L' appartamento è occupato dai coniugi affittuari e da una figlia piccola dell' età di 5 anni.
Si allega copia del contratto di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/07/2000 al 11/06/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.ssa De Dominicis Paola	28/07/2000	5494	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	05/08/2000	4053	2536
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 11/06/2002 al 29/06/2011	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Dott. Petrillo Luciano	29/06/2011			3097	2186
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Pescia	04/07/2011			3031	1913
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/06/2002 al 04/07/2011	**** Omissis ****			Dichiarazione di successione	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/06/2002	41	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	14/08/2003	4771	3004
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 29/06/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Petrillo Luciano	29/06/2011	3097	2186
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	04/07/2011	3030	1912
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega copia titolo di provenienza.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 13/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 04/07/2011
Reg. gen. 3032 - Reg. part. 581
Quota: 1/1
Importo: € 280.260,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Dott. Petrillo Luciano
Data: 29/06/2011
N° repertorio: 3098
N° raccolta: 2187

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 20/02/2025

Reg. gen. 898 - Reg. part. 628

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il PIANO STRUTTURALE del Comune di Pescia classifica l'unità territoriale come U.T.O.E. 3 - Centro (art. 55 delle N.T.A.).

Il PIANO OPERATIVO classifica il tessuto come "B1 - lotto 89 - parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto in quanto dotate delle opere di urbanizzazione (art. 26.4 delle N.T.A.).

il fabbricato non è campito come storico.

La zona è interessata da VINCOLO PAESAGGISTICO ai sensi del D.L. 42/2004 art. 136 (immobili ed aree di notevole interesse pubblico).

E' presente inoltre il Vincolo USI CIVICI (D.L. 42/2004 art. 142 lettera h).

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. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato è stato costruito dall'Istituto Autonomo Case Popolari a seguito di Progetto approvato dalla Commissione Edilizia in data 26/10/1965. Non sono stati rintracciati riferimenti numerici di Licenza Edilizia.

In data 09/09/1967 è stata presentata Domanda di Abitabilità, la quale è stata rilasciata in data 29/11/1968 n. 12202.

Per modifiche estetiche di tutto il fabbricato, per tamponatura di alcuni terrazzi (non è il caso dell'immobile in oggetto) e per la chiusura di porticato condominiale è stata presentata Domanda di Condo Edilizio pratica n. 876 protocollo 5032 del 01/04/1986, per la quale è stata rilasciata Concessione in Sanatoria n. 98 del 06/07/1992.

Per opere di manutenzione straordinaria alle gronde ed alle calate del fabbricato è stata presentata richiesta di Autorizzazione Edilizia protocollo 22419 del 23/12/1993 pratica n. 13401 con rilascio di Autorizzazione Edilizia n. 52 del 20/01/1994.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla pratica di Condono edilizio n. 876 concessione in sanatoria n. 98/1992.

Si riscontrano le seguenti difformità:

- A)-le dimensioni del ripostiglio sono state ridotte;
- B)-risulta spostato il tramezzo del vano ex cucina (oggi cameretta) verso la zona ingresso;
- C)-la porta del ripostiglio con accesso dal vano ex cucina (oggi cameretta) è stata tamponata e riaperta nell'ingresso;
- D)-la finestra del ripostiglio risulta tamponata dall'interno, ma è tuttora presente all'esterno;
- E)-il bagno è stato allargato verso la cameretta;
- F)-le dimensioni della finestra del bagno sono state ridotte;
- G)-il disimpegno notte è stato reso comunicante con l'ingresso;
- H)-la cucina è stata spostata nel vano soggiorno (angolo cottura);
- I)-la finestra del soggiorno lato strada non risulta realizzata in corso di costruzione dell'immobile;
- L)-la finestra della camera lato est risulta tamponata dall'interno, ma è tuttora presente all'esterno;
- M)-il terrazzo lato nord risulta più corto;
- N)-si registrano inoltre lievi difformità costruttive ricadenti nell'ambito delle tolleranze di costruzione.

Si deve precisare che la pratica di condono edilizio andava a sanare alcuni terrazzi trasformati in verande (non è il caso del nostro immobile) ma poi sanava anche TUTTE le difformità di facciata, pertanto si ritiene che le variazioni in corso d'opera relative all'immobile in oggetto siano state regolarizzate da detta pratica. Queste variazioni in corso d'opera sono riassumibili in:

- I)-finestra soggiorno non realizzata;
- L)-apertura finestra camera lato est (successivamente tamponata dall'interno irregolarmente);
- M)-terrazzo più corto;
- N)-lievi difformità costruttive.

Pertanto, sarà necessario sanare tutte le altre difformità non ricadenti nelle voci precedenti e cioè:

- A)-le dimensioni del ripostiglio sono state ridotte;
- B)-risulta spostato il tramezzo del vano ex cucina (oggi cameretta) verso la zona ingresso;
- C)-la porta del ripostiglio con accesso dal vano ex cucina (oggi cameretta) è stata tamponata e riaperta nell'ingresso;
- D)-la finestra del ripostiglio risulta tamponata dall'interno, ma è tuttora presente all'esterno;
- E)-il bagno è stato allargato verso la cameretta;
- F)-le dimensioni della finestra del bagno sono state ridotte;
- G)-il disimpegno notte è stato reso comunicante con l'ingresso;
- H)-la cucina è stata spostata nel vano soggiorno (angolo cottura);
- L)-la finestra della camera lato est risulta tamponata dall'interno, ma è tuttora presente all'esterno.

Tutte le opere interne, non incidendo sulle strutture dell'immobile, possono essere regolarizzate previa presentazione di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata AD OPERE ESEGUITE, con sanzione fissa pari ad € 1.000,00 e spese tecniche pari ad € 1.500,00 oltre IVA, oneri previdenziali e spese anticipate per un totale a

forfait di € 2.000,00.

Per quanto riguarda invece le tamponature delle finestre del ripostiglio, del bagno e della camera lato est, non potendo procedere con una sanatoria in quanto opere che modificano l' estetica del condominio, peraltro realizzate in zona di vincolo paesaggistico, occorrerà effettuare un RIPRISTINO TOTALE. Il costo delle opere di ripristino ammonta a corpo:

- in € 500,00 per la riapertura della finestra del ripostiglio;
- in € 500,00 per la riapertura delle finestra est della camera;
- in € 3.000,00 per l' allargamento della finestra del bagno.

Per tali opere non è necessaria una pratica edilizia, ma è consigliabile depositare una comunicazione dove si indica la data di effettuazione delle opere e la ditta esecutrice. Non è necessario avvalersi di un tecnico anche se è consigliabile farsi supportare per avere indicazione esatta delle opere di adeguamento da effettuare.

Le spese tecniche per la comunicazione e per le consulenze relative ai ripristini può indicarsi a forfait in € 500,00 oltre IVA ed oneri professionali, per un totale di € 640,50

Ricapitolando le spese complessive per rendere legittimo l' immobile sono quantificate in:

- € 1.000,00 sanzione CILA tardiva
- € 2.000,00 spese tecniche CILA tardiva
- € 4.000,00 opere di ripristino
- € 640,50 consulenze tecniche opere di ripristino

TOTALE COMPLESSIVO € 7.640,50 arrotondate prudenzialmente ad € 8.000,00 ed a cui vanno sommate le spese per l' aggiornamento della planimetria catastale già quantificate nell' apposito paragrafo in € 838,60.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 350,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 700,00

Millesimi appartamento:

Generali 87,83

Scale 143,95

Il debito condominiale COMPLESSIVO ammonta ad € 2.035,74.

Il debito condominiale degli ultimi due anni è stato determinato in misura forfettaria tenendo conto della spesa

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via degli Ammannati 5, piano 1
 Appartamento di civile abitazione inserito in un più ampio complesso condominiale, posto al piano primo e composto da: ingresso, disimpegno, ripostiglio, camerina, bagno, due camere matrimoniali, soggiorno con angolo cottura, due terrazzi e con annesso vano cantina esclusiva al piano terra. Beni comuni: oltre ai beni comuni come per legge, usi e consuetudini, risultano a comune i porticati al piano terra, ingresso e vano scale, un vano centrale termica al piano terra, un porticato al piano copertura con adiacente lastrico solare. L'immobile è ubicato in zona pedecollinare, nel contesto denominato "Colleviti", caratterizzato dalla vicinanza al centro cittadino di Pescia ma in zona tranquilla immersa nel verde. La zona è servita da mezzi pubblici ed è di facile parcheggio.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 551, Sub. 8, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 120.161,00
 Il metodo di stima utilizzato è il Market Comparison Approach, come analiticamente descritto nella Relazione estimativa che si allega.

Dalle ricerche incrociate nelle banche dati catastale ed ipotecaria sono stati reperiti tre contratti di vendita di immobili con caratteristiche simili al subject (immobile da stimare), distanti in linea d'aria ml 65, 150 e 170.

Il prezzo di mercato è stato determinato in € 129.000,00.

Da tale prezzo di detrangono le spese di regolarizzazione urbanistica pari ad € 8.000,00 ed a cui vanno sommate le spese per l'aggiornamento della planimetria catastale quantificate in € 838,60.

Quindi avremo € 129.000,00 - € 8.000,00 - € 838,60 = € 120.161,40

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescia (PT) - Via degli Ammannati 5, piano 1	103,38 mq	1.162,33 €/mq	€ 120.161,00	100,00%	€ 120.161,00
Valore di stima:					€ 120.161,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 108.144,90

Il metodo di stima utilizzato è il Market Comparison Approach.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella volontà da parte del sottoscritto di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.

In relazione inoltre ai quesiti assegnati, il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti, che si evidenziano in appresso:

- quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria dell'immobile, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;
- le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo;
- non sono state eseguite indagini al fine di individuare la presenza di materiali contenenti amianto o inquinanti, nella costruzione del fabbricato;
- non sono state eseguite riconfinazioni sugli immobili e terreni;
- non è stata verificata la situazione effettiva del resede nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti;
- non sono stati eseguiti saggi, indagini o prospezioni geologiche e/o geotecniche tendenti all'accertamento di eventuali inquinanti e/o sostanze nocive, tossiche o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, nelle aree scoperte;
- non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti.

Si segnala inoltre che non è stato possibile fare verifiche:

- sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati nell'articolo 1 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'unità immobiliare della quale pertanto se ne ignora la conformità ai dispositivi di legge;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.L. 192/2005; D.L. 311/2006; L.R. Toscana 39/2005 e s.m.i.) delle singole unità immobiliari delle quali pertanto se ne ignora la conformità ai dispositivi di legge.

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, li 08/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Cozza Franco Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica (Aggiornamento al 12/03/2025)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa (Aggiornamento al 12/03/2025)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 12/03/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - ispezione per immobile (Aggiornamento al 13/03/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - ispezione per soggetto (Aggiornamento al 13/03/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - ispezione per soggetto (Aggiornamento al 13/03/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - ispezione per soggetto (Aggiornamento al 13/03/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - ispezione per soggetto (Aggiornamento al 13/03/2025)
- ✓ N° 9 Atto di provenienza (Aggiornamento al 07/06/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - trascrizione 2536/2000 (Aggiornamento al 13/03/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - trascrizione 3004/2003 (Aggiornamento al 13/03/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - iscrizione 581/2011 (Aggiornamento al 13/03/2025)
- ✓ N° 13 Altri allegati - trascrizione 1912/2011 (Aggiornamento al 13/03/2025)
- ✓ N° 14 Altri allegati - trascrizione 1913/2011 (Aggiornamento al 13/03/2025)
- ✓ N° 15 Altri allegati - trascrizione 628/2025 (Aggiornamento al 13/03/2025)
- ✓ N° 16 Altri allegati - certificato contestuale (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 17 Altri allegati - estratto atto matrimonio (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 18 Altri allegati - contratto di locazione (Aggiornamento al 07/06/2025)



- ✓ N° 19 Altri allegati - rilievo dell' immobile (Aggiornamento al 30/04/2025)
- ✓ N° 20 Foto (Aggiornamento al 30/04/2025)
- ✓ N° 21 Altri allegati - relazione estimativa (Aggiornamento al 28/05/2025)
- ✓ N° 22 Altri allegati - comparabile A (Aggiornamento al 28/05/2025)
- ✓ N° 23 Altri allegati - comparabile B (Aggiornamento al 28/05/2025)
- ✓ N° 24 Altri allegati - comparabile C (Aggiornamento al 28/05/2025)
- ✓ N° 25 Altri allegati - comunicazione inizio operazioni (Aggiornamento al 07/06/2025)
- ✓ N° 26 Concessione edilizia (Aggiornamento al 07/06/2025)
- ✓ N° 27 Certificato di agibilità / abitabilità (Aggiornamento al 07/06/2025)
- ✓ N° 28 Altri allegati - autorizzazione edilizia 52/1994 (Aggiornamento al 07/06/2025)
- ✓ N° 29 Altri allegati - condono edilizio cs. 98/1992 (Aggiornamento al 07/06/2025)
- ✓ N° 30 Altri allegati - oneri condominiali (Aggiornamento al 07/06/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via degli Ammannati 5, piano 1
Appartamento di civile abitazione inserito in un più ampio complesso condominiale, posto al piano primo e composto da: ingresso, disimpegno, ripostiglio, camerina, bagno, due camere matrimoniali, soggiorno con angolo cottura, due terrazzi e con annesso vano cantina esclusiva al piano terra. Beni comuni: oltre ai beni comuni come per legge, usi e consuetudini, risultano a comune i porticati al piano terra, ingresso e vano scale, un vano centrale termica al piano terra, un porticato al piano copertura con adiacente lastrico solare. L'immobile è ubicato in zona pedecollinare, nel contesto denominato "Colleviti", caratterizzato dalla vicinanza al centro cittadino di Pescia ma in zona tranquilla immersa nel verde. La zona è servita da mezzi pubblici ed è di facile parcheggio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 551, Sub. 8, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il PIANO STRUTTURALE del Comune di Pescia classifica l'unità territoriale come U.T.O.E. 3 - Centro (art. 55 delle N.T.A.). Il PIANO OPERATIVO classifica il tessuto come "B1 - lotto 89 - parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto in quanto dotate delle opere di urbanizzazione (art. 26.4 delle N.T.A.). il fabbricato non è campito come storico. La zona è interessata da VINCOLO PAESAGGISTICO ai sensi del D.L. 42/2004 art. 136 (immobili ed aree di notevole interesse pubblico). E' presente inoltre il Vincolo USI CIVICI (D.L. 42/2004 art. 142 lettera h).

Prezzo base d'asta: € 108.144,90



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 108.144,90

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via degli Ammannati 5, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 551, Sub. 8, Categoria A4	Superficie	103,38 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell' immobile è buono.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione inserito in un più ampio complesso condominiale, posto al piano primo e composto da: ingresso, disimpegno, ripostiglio, camerina, bagno, due camere matrimoniali, soggiorno con angolo cottura, due terrazzi e con annesso vano cantina esclusiva al piano terra. Beni comuni: oltre ai beni comuni come per legge, usi e consuetudini, risultano a comune i porticati al piano terra, ingresso e vano scale, un vano centrale termica al piano terra, un porticato al piano copertura con adiacente lastrico solare. L' immobile è ubicato in zona pedecollinare, nel contesto denominato "Colleviti", caratterizzato dalla vicinanza al centro cittadino di Pescia ma in zona tranquilla immersa nel verde. La zona è servita da mezzi pubblici ed è di facile parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 04/07/2011
Reg. gen. 3032 - Reg. part. 581
Quota: 1/1
Importo: € 280.260,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Dott. Petrillo Luciano
Data: 29/06/2011
N° repertorio: 3098
N° raccolta: 2187

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 20/02/2025
Reg. gen. 898 - Reg. part. 628
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

