TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Feligioni Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 203/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

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

Firmato Da: FELIGIONI LORENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 346814

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
Stato conservativo 5
Parti Comuni 5
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 8
Formalità pregiudizievoli 9
Normativa urbanistica 10
Regolarità edilizia 10
Vincoli od oneri condominiali 11
Stima / Formazione lotti 12
Riepilogo bando d'asta 16
Lotto Unico 16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 203/2024 del R.G.E. 17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 89.000,00 17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 18

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

Firmato Da: FELIGIONI LORENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 346814

INCARICO

All'udienza del 16/12/2024, il sottoscritto Ing. Feligioni Lorenzo, con studio in Via San Donato, 246 - 51100 - Pistoia (PT), email l.feligioni@lgstudio.it, PEC feligioni.lorenzo@ingpec.eu, Tel. 0573 400647, Fax 0573 400647, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/12/2024 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 Buggiano (PT) - Corso Indipendenza,86

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà su appartamento per civile abitazione posto al piano terra, del fabbricato condominiale sito in Corso Indipendenza n. 86 nel Comune di Buggiano, località Borgo a Buggiano, con accesso indipendente direttamente dalla via pubblica.
L'abitazione è composta da ampio ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, antibagno e bagno, ripostiglio, camera ed ulteriore bagno, oltre una piccola loggia esclusiva sul retro.
Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - Corso Indipendenza,86

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:

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

Firmato Da: FELIGIONI LORENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 346814

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare confina con Corso Indipendenza, proprietà **** Omissis ****, parti comuni per più lati, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,00 mq	94,00 mq	1	94,00 mq	0,00 m	
Loggia	7,00 mq	7,00 mq	0,3	2,10 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**96,10 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**96,10 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La Formalità a cui fa riferimento la procedura è il Pignoramento Trascritto a Pescia il 02/12/2024 al Reg. gen. 7033 e Reg. part. 4644, a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis ****.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **11/12/2003** al **19/12/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 13, Part. 290, Sub. 21 Categoria C1
Dal **19/12/2003** al **24/02/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 13, Part. 290, Sub. 21 Categoria C1
Dal **24/02/2006** al **01/10/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 13, Part. 290, Sub. 26 Categoria A10

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

Firmato Da: FELIGIONI LORENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 346814

Dal **01/10/2009** al **05/10/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 13, Part. 290, Sub. 37 Categoria A3
Dal **05/10/2009** al **09/09/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 13, Part. 290, Sub. 37 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5
Dal **09/09/2010** al **20/02/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 13, Part. 290, Sub. 37 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale 96 mq Rendita € 232,41 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	290	37		A3	4	5	96 mq	232,41 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati indicati nel pignoramento immobiliare corrispondono con i dati del bene pignorato.
L'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.
La planimetria catastale (All.3.2) non è conforme allo stato dei luoghi per le difformità planimetriche evidenziate nel paragrafo "Regolarità edilizia". Si rende pertanto necessaria la presentazione di una variazione catastale. Per tale variazione catastale viene quantificata a corpo una spesa complessiva pari a € 1.000 circa, tra diritti catastali pari ad € 70 e spese tecniche per rilievo dei locali, restituzione grafica, redazione e presentazione della suddetta pratica pari ad € 930 circa comprensivi degli oneri fiscali e previdenziali.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione, ma sono presenti numerosi segni di umidità sulle pareti perimetrali.

PARTI COMUNI

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

Firmato Da: FELIGIONI LORENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 346814

Sono compresi i diritti di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti comuni del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, ed in particolare, come indicato negli atti di compravendita di provenienza, del 2009 (All.5.1- atto di provenienza dell'esecutato) e del 2003 (All.5.8-atto di provenienza al dante causa dell'esecutato), sulle corti comuni originariamente individuate dai mappali 293 sub. 4 e map.290 sub. 9. Si fa presente che il B.C.N.C. (corte) identificato dal mappale 290 sub. 9, è stato oggetto di una variazione catastale in data 06/03/2007 (All.3.6) che ha portato alla creazione del nuovo sub. 36 (corte comune) e alla creazione dei subalterni 33, 34 e 35 (locali di deposito). Tali locali sono stati poi trattati e venduti a soggetti privati, senza coinvolgere la proprietà del bene in oggetto, con l'Atto di permuta e compravendita del 08/10/2007 (All.5.10). L'area interessata dalla modifica è evidenziata nell'elaborato planimetrico del 2003 (All.3.5) e nell'elaborato planimetrico attuale (All.3.4).
Nell'elenco subalterni (All.3.4) le corti attuali (B.C.N.C), identificate dai mappali 293 sub. 4 e map.290 sub.36 riportano entrambe l'esclusione dalla comproprietà l'immobile oggetto di perizia, contrariamente a quanto invece risulta dagli atti di provenienza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare fa parte di un più ampio fabbricato di remota costruzione facente parte del nucleo storico dell'abitato di Buggiano; il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra, ed ha accesso diretto dalla pubblica via Corso Indipendenza.
L'appartamento in oggetto si sviluppa esclusivamente al piano terra, ed ha accesso indipendente dalla pubblica via; è composto da ampio ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, antibagno e bagno, ripostiglio, camera ed ulteriore bagno oltre una piccola loggia esclusiva sul retro.
Il fabbricato ha strutture portanti verticali in muratura, in parte a mattoni pieni e in parte in pietrame. Il solaio di piano terra è presumibilmente costituito da una soletta gettata direttamente su un vespaio in pietrame; le caratteristiche del solaio di piano primo non sono determinabili in quanto sono presenti in tutti i vani dei controsoffitti che ne impediscono la vista.
La porta di accesso all'abitazione è costituita da un portoncino in legno con specchiature in vetro opacizzato, la finestra e la portafinestra della camera sul retro sono in legno con vetro doppio e dotate di inferriate; le porte interne sono in legno. La pavimentazione del soggiorno è composta da piastrelle in cementine, mentre la pavimentazione dei restanti locali è realizzata con piastrelle in gres porcellanato.
I rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura sono in piastrelle in gres porcellanato.
Sono presenti all'interno dell'appartamento delle tramezzature in cartongesso, nella camera per ricavarne l'ampliamento del ripostiglio esistente, e nel soggiorno per disimpegnare l'ingresso e l'accesso alla zona cottura.
Tali tramezzature non sono a tutt'altezza e sono intonacate e tinteggiate.
La finitura interna dell'appartamento è tutta a intonaco civile, ad esclusione di alcune porzioni di muratura lasciate con pietra facciavista nel soggiorno e nella camera. Le facciate esterne prospicenti la pubblica via sono intonacate e tinteggiate. Sono presenti all'interno dell'appartamento segni di umidità diffusa sulle pareti perimetrali.
Il loggiato esterno risulta delimitato da una ringhiera metallica dove è presente un cancellino per l'accesso alla corte esterna comune.
L'abitazione è dotata di contatore Enel, ed è collegata alla rete gas/metano. L'approvvigionamento idrico avviene tramite l'acquedotto comunale collegato a contatore condominiale.
L'impianto di riscaldamento è composto nella camera e nel soggiorno da fancoil diretti a gas, attualmente non funzionanti, mentre i bagni sono riscaldati da stufe elettriche.
E' presente un impianto a pompa di calore nella camera e nel soggiorno di cui, alla data del sopralluogo, solo quello presente nel locale soggiorno risultava funzionante.
Nel complesso le finiture presenti nell'immobile si possono considerare di buon livello, e lo stato di manutenzione è buono.

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

Firmato Da: FELIGIONI LORENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 346814

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: 05/07/2024
- Scadenza contratto: 04/04/2028

Stato della causa in corso per il rilascio

In sede di sopralluogo (27/01/2025) è stata comunicata disdetta del contratto di affitto in essere, con consegna a mano al locatario. (All.7)

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

E' presente un contratto di locazione n. 1223 serie 3T, registrato telematicamente all'Agenzia delle Entrate il 05/07/2024, della durata di 4 anni con decorrenza dal 05/04/2024 al 04/04/2028, con previsione di tacito rinnovo.
Si allega copia della risposta dell'Agenzia delle entrate e copia del contratto di locazione.(All.8.1).
Si allega certificato di residenza e stato di famiglia del Sig. **** Omissis **** intestatario del contratto di affitto ed occupante l'immobile al momento del sopralluogo (All.9).
Per l'immobile in oggetto non sono stati reperiti precedenti contratti di locazione antecedenti a quello in essere e non sono stati reperiti ulteriori contratti di affitto nello stesso stabile.
Il sottoscritto ha pertanto valutato i valori di locazione riportati sul borsino immobiliare e sull'OMI.
Il borsino immobiliare riporta per l'abitazione in oggetto, che il sottoscritto considera di fascia media (per ubicazione, tipologia e qualità del fabbricato), un valore medio di locazione pari a 3,60 €/mq/mese (All.10.1).
L'OMI riporta per l'abitazione in oggetto, catastalmente identificata di tipo economico, un valore medio di locazione pari a 4,90 €/mq/mese (All.10.2).
Il valore di locazione medio tra i due riferimenti sopra riportati ammonta pertanto a 4,25 €/mq/mese.
Pertanto il canone di locazione di riferimento applicato all'immobile in oggetto ammonta a 408,43 €/mese.
In virtù di quanto sopra esposto il sottoscritto considera congruo il canone di locazione del contratto in essere, in quanto superiore rispetto a quello di riferimento ridotto della percentuale del 33,3%.
Poiché il canone di locazione risulta adeguato il sottoscritto ha determinato la durata residua del rapporto locativo che è pari a 36 mensilità calcolate a partire dal corrente mese di marzo 2025.
Al fine di determinare correttamente il valore di mercato del bene, il sottoscritto ha calcolato il valore di un ipotetico usufrutto a termine per la durata residua del contratto di locazione (3 anni), che è pari a 7.479,08 € (All. 12).
Infine il sottoscritto ha calcolato l'ammontare del canone locatizio per la durata residua del contratto (3 anni),

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

Firmato Da: FELIGIONI LORENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 346814

che è pari a 3.600,00 €/anno per un totale di 10.800,00 €.
In virtù delle considerazioni sopra esposte, poiché l'ammontare del canone locatizio residuo risulta maggiore del valore dell'ipotetico usufrutto a termine, il sottoscritto ritiene di non dover decurtare il valore di stima dell'immobile poiché la locazione residua in questo caso non comporta una perdita di valore del bene.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **19/12/2003** al **05/10/2009**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Paola de Dominicis	19/12/2003	11541	2906
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate - Sevizio Pubblicità Immobiliare Pescia	09/01/2004	142	90
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **05/10/2009** al **19/02/2025**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Alessandro Beretta Anguissola	05/10/2009	16228	7199
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate - Sevizio Pubblicità Immobiliare Pescia	20/10/2009	5140	2899
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del registro sede di Pescia	16/10/2009	1396	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

Firmato Da: FELIGIONI LORENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 346814

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 17/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Pescia il 20/10/2009
  Reg. gen. 5141 - Reg. part. 1319
  Quota: 1/1
  Importo: € 304.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Pescia il 04/12/2023
  Reg. gen. 6837 - Reg. part. 902
  Quota: 1/1
  Importo: € 200.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Pescia il 02/12/2024
  Reg. gen. 7033 - Reg. part. 4644
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella annotazione di cancellazione o restrizione delle sopraelencate formalità per importi stimati da calcolarsi come segue :
1)Nota di Iscrizione RP 1319 DEL 2009
Tassa Ipotecaria € 35,00
TOTALE € 35,00

2)Nota di Iscrizione RP 902 DEL 2023
Imposta ipotecaria € 1000,00

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

Firmato Da: FELIGIONI LORENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 346814

Imposta di bollo € 59,00
Tassa Ipotecaria € 35,00
TOTALE € 1094,00

3)Nota di Trascrizione RP 4644 DEL 2024
Imposta ipotecaria € 200,00
Imposta di bollo € 59,00
Tassa Ipotecaria € 35,00
TOTALE € 294,00

Lo scrivente precisa che la suddetta valutazione dei costi vivi per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli è una mera stima in quanto l'effettiva quantificazione dei costi può essere effettuata solo al momento della presentazione delle formalità di annotamento e/o cancellazioni.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona classificata dal PO del Comune di Buggiano quale "TS2" - Tessuti storici del nucleo originario del capoluogo - art. 47 NTA.
Il fabbricato è classificato quale "Edifici e complessi edilizi di classe 2: particolare valore architettonico e ambientale (P.V.)" - art. 37 NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato di remota costruzione è stato edificato in data antecedente al 1 settembre 1967 e successivamente è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:
-Condono P.E.n.701 del 1986 C.S. 391-1995 (All.4.1)
-Art.26 n.6 del 1987 per opere interne (All4.2)
-Abitabilità n.41 del 2001 (All4.3)
-DIA n.206 del 2005 per cambio d'uso da negozio a ufficio (All.4.4)
-Atto assenso n.72 del 2005 (All.4.5)
-Abitabilità n.9 del 2006 (All4.6)
-DIA n.19 del 2009 cambio d'uso da ufficio a abitazione (All.4.7)
-Atto assenso n.15 del 2009 (All.4.8)
-Abitabilità n.36 del 2009 (All.4.9)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

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

Firmato Da: FELIGIONI LORENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 346814

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dai rilievi effettuati durante il sopralluogo sono emerse alcune discordanze tra la distribuzione planimetrica dello stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici dell'ultimo titolo abilitativo (DIA n.19 del 2009 -All.4.7).
Tali discordanze sono: l'apertura di una porta nel muro di separazione fra il disimpegno e il ripostiglio, la realizzazione di tramezzature in cartongesso nella camera per ricavarne l'ampliamento del ripostiglio esistente, e nel soggiorno per disimpegnare l'ingresso e la zona cottura; tali tramezzature non sono a tutt'altezza e sono intonacate e tinteggiate.
Le tramezzature realizzate per disimpegnare l'ingresso dell'appartamento e la zona cottura non possono essere regolarizzate in quanto limitano l'apporto di luce e aria derivante dalla porta-finestra dell'ingresso, pertanto devono essere rimosse; il costo per tale smantellamento è stimato in € 1.000.
Le altre tramezzature e la nuova porta tra ripostiglio e disimpegno possono essere regolarizzate presentando una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata tardiva con una sanzione che ammonta ad € 1.000. L'onorario tecnico per la redazione della suddetta pratica edilizia è stato stimato in € 2.000 comprensivi degli oneri fiscali e previdenziali e spese accessorie.
Sono presenti inoltre lievi difformità per alcune dimensioni interne dei locali, che però non costituiscono una violazione edilizia in quanto rientranti nei limiti della "tolleranza costruttiva", così come disciplinata dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001.

All'interno della documentazione inerente il contratto di affitto (All.8.1) è presente copia dell'Attestato di prestazione energetica dell'unità immobiliare dove viene indicata la classe energetica "F".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 265,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 86,60

L'unità immobiliare fa parte del complesso condominiale "Corso Indipendenza 84".
Il sottoscritto ha ricevuto dall'amministratore di condominio il conteggio delle spese relative al debito dell'esecutato nei confronti del condominio (All.11).
L'amministratore comunica che la gestione ordinaria annuale decorre dal 01/05/2024 al 30/04/2025 e che non sono stati approvati interventi straordinari(All.11).

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

Firmato Da: FELIGIONI LORENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 346814

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - Corso Indipendenza,86
  Diritti di piena proprietà su appartamento per civile abitazione posto al piano terra, del fabbricato condominiale sito in Corso Indipendenza n. 86 nel Comune di Buggiano, località Borgo a Buggiano, con accesso indipendente direttamente dalla via pubblica. L'abitazione è composta da ampio ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, antibagno e bagno, ripostiglio, camera ed ulteriore bagno, oltre una piccola loggia esclusiva sul retro. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 290, Sub. 37, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 104.749,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Buggiano (PT) - Corso Indipendenza,86	96,10 mq	1.090,00 €/mq	€ 104.749,00	100,00%	€ 104.749,00
				Valore di stima:	€ 104.749,00

Valore di stima: € 104.749,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Costi di ripristino	1000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	1000,00	€
Spese condominiali	86,60	€
Riduzione per vendita in asta	10,00	%
Arrotondamento	187,50	€

Valore finale di stima: **€ 89.000,00**

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

Firmato Da: FELIGIONI LORENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 346814

Il valore commerciale del bene pignorato 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, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, assieme alla ricerca dell'attuale valore di mercato (espresso sia per metro quadro che complessivo), tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.
Il sottoscritto ha effettuato ricerche di atti pubblici di vendita per immobili simili a quello in oggetto in zone limitrofe ad esso e ha trovato un atto di compravendita riguardante un appartamento limitrofo, il cui valore di compravendita è pari a circa 1198€/mq (All.10.3).
Inoltre il sottoscritto ha analizzato i valori indicati dal borsino immobiliare (All.10.1), che per immobili similari a quelli in oggetto, indica un valore di 1046€/mq, considerando la qualità della tipologia di fabbricato in fascia media e la quotazione pari al valore medio per la tipologia di immobile.
Infine il sottoscritto ha analizzato i valori indicati dall'OMI (All.10.2), che per immobili similari a quelli in oggetto, indica un valore medio di 1025€/mq, considerando la tipologia di fabbricato come abitazione di tipo economico.
Ai fini della determinazione del valore di stima il sottoscritto ritiene corretto adottare quale valore di comparazione quello medio dei riferimenti sopra esposti, e quindi 1090€/mq.
Date le difficoltà che un aggiudicatario di un'asta può incontrare durante la procedura di acquisto rispetto ad una libera vendita tra privati, il sottoscritto ritiene di applicare al valore di stimato di cui sopra un abbattimento del 10%.

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 10/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Feligioni Lorenzo

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

Firmato Da: FELIGIONI LORENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 346814

ELENCO ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica
2. Planimetria
3. Documentazione Agenzia delle Entrate – Servizi catastali
    - 3.1. Visura catastale
    - 3.2. Planimetria catastale
    - 3.3. Estratto di mappa
    - 3.4. Elaborato planimetrico + Elenco subalterni attuale
    - 3.5. Elaborato planimetrico anno 2003
    - 3.6. Visura storica BCNC corte
4. Documentazione edilizia
    - 4.1. Condono n.701 del 1986
    - 4.2. Art.26 del 1987 n.6
    - 4.3. Abitabilità n.41 del 2001
    - 4.4. DIA n.206 del 2005
    - 4.5. Atto assenso n.72 del 2005
    - 4.6. Abitabilità n.9 del 2006
    - 4.7. DIA n.19 del 2009
    - 4.8. Atto assenso n.15 del 2009
    - 4.9. Abitabilità n.36 del 2009
5. Documentazione Agenzia delle Entrate-Pubblicità immobiliare
    - 5.1. 2009 T RP 2899 Titolo_provenienza
    - 5.2. Ispezione parte esecutata
    - 5.3. 2024 T RP 4644 Nota_pignoramento
    - 5.4. 2023 I RP 902 Nota
    - 5.5. 2016 T RP 591 Nota
    - 5.6. 2009 I RP 1319 Nota
    - 5.7. 2004 T RP 2605 Nota
    - 5.8. 2004 T RP 90 Titolo
    - 5.9. 1983 T RP 2208 Nota

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

Firmato Da: FELIGIONI LORENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 346814

5.10. 2007 T RP 3592 Titolo

6. Copia ricevute degli avvisi per inizio operazioni peritali
7. Verbali sopralluoghi
8. Documentazione Agenzia delle Entrate-Contratti di affitto
    8.1. Risposta A.E. Contratti su immobile in oggetto
9. Ufficio Anagrafe-Certificato residenza e stato di famiglia
10. Riferimenti per comparazione compravendita e locazione
    10.1. Riferimenti Borsino
    10.2. Riferimenti OMI
    10.3. Atto di compravendita- 2024 Titolo RP 3940
11. Spese condominiali
12. Calcolo usufrutto a termine

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

Firmato Da: FELIGIONI LORENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 346814

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - Corso Indipendenza,86
  Diritti di piena proprietà su appartamento per civile abitazione posto al piano terra, del fabbricato condominiale sito in Corso Indipendenza n. 86 nel Comune di Buggiano, località Borgo a Buggiano, con accesso indipendente direttamente dalla via pubblica. L'abitazione è composta da ampio ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, antibagno e bagno, ripostiglio, camera ed ulteriore bagno, oltre una piccola loggia esclusiva sul retro. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 290, Sub. 37, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona classificata dal PO del Comune di Buggiano quale "TS2" - Tessuti storici del nucleo originario del capoluogo - art. 47 NTA. Il fabbricato è classificato quale "Edifici e complessi edilizi di classe 2: particolare valore architettonico e ambientale (P.V.)" - art. 37 NTA.

Prezzo base d'asta: **€ 89.000,00**

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

Firmato Da: FELIGIONI LORENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 346814

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 203/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 89.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Buggiano (PT) - Corso Indipendenza,86		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 290, Sub. 37, Categoria A3	**Superficie**	96,10 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione, ma sono presenti numerosi segni di umidità sulle pareti perimetrali.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà su appartamento per civile abitazione posto al piano terra, del fabbricato condominiale sito in Corso Indipendenza n. 86 nel Comune di Buggiano, località Borgo a Buggiano, con accesso indipendente direttamente dalla via pubblica. L'abitazione è composta da ampio ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, antibagno e bagno, ripostiglio, camera ed ulteriore bagno, oltre una piccola loggia esclusiva sul retro. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

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

Firmato Da: FELIGIONI LORENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 346814

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Pescia il 20/10/2009
  Reg. gen. 5141 - Reg. part. 1319
  Quota: 1/1
  Importo: € 304.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Pescia il 04/12/2023
  Reg. gen. 6837 - Reg. part. 902
  Quota: 1/1
  Importo: € 200.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Pescia il 02/12/2024
  Reg. gen. 7033 - Reg. part. 4644
  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

Firmato Da: FELIGIONI LORENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 346814