

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Vallecchi Maria Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 219/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

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	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti.....	9

In data 04/12/2024, il sottoscritto Arch. Vallecchi Maria Paola, con studio in Via Padre Ippolito Desideri, 30 - 51100 - Pistoia (PT), email mariapaolavallecchi@gmail.com, PEC mariapaola.vallecchi@archiworldpec.it, Tel. 393 2213711, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Guglielmo Marconi 214, piano Terra

Trattasi di appartamento posto al piano terra di più ampio fabbricato sviluppantesi su due piani fuori terra, prospiciente la pubblica via, dotato di resede di proprietà esclusiva sui lati nord, est ed ovest accessibile tramite un cancello pedonale ed uno carrabile che consente il parcheggio due auto in colonna. Una piccola loggia conduce all'interno dell'abitazione composta da ingresso-soggiorno, cucina, bagno e due camere; dalla cucina è possibile accedere alla parte tergale del resede pavimentato di circa 40 mq. La zona è dotata di servizi e parcheggi in prossimità dell'immobile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 07/03/2025.

Custode delle chiavi: ISVEG Pistoia

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 Pieve a Nievole (PT) - Via Guglielmo Marconi 214, piano Terra

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 **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

Il regime patrimoniale dei coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** deceduto in data 29.05.2021, era di comunione legale dei beni. Il sig. xxxxx risulta celibe.

CONFINI

Est: via Marconi; ovest: xxxx o suoi aventi causa; Nord: strada comunale via F.lli Cervi; Sud: xxxx(piano terra); piano I: xxxx

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,86 mq	83,35 mq	1	83,35 mq	3,20 m	Terra
Loggia	4,20 mq	4,65 mq	0,40	1,86 mq	3,20 m	Terra
Cortile	57,63 mq	59,77 mq	0,18	10,76 mq	0,00 m	Terra
Posto auto scoperto	38,50 mq	38,50 mq	0,2	7,70 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				103,67 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,67 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/05/1993 al 21/06/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 419, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Piano terra

		Graffato 668
Dal 21/06/1993 al 19/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 419, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Piano Terra Graffato 668
Dal 19/07/2002 al 01/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 419, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Piano Terra Graffato 668
Dal 01/07/2005 al 29/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 419, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Piano Terra Graffato 668

I titolari catastali corrispondono ai proprietari reali a meno della quota di usufrutto di **** Omissis ****
**** Omissis **** Omissis **** Omissis **** deve essere aggiornata da 1/2 ad 1/1.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	419	7		A3	2	4 vani			Terra	668

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste la necessità di aggiornamento della visura catastale in merito alla quota di usufrutto di **** Omissis ****
**** Omissis **** Omissis **** Omissis ****, deve essere aggiornata da 1/2 ad 1/1.

Inoltre anche la planimetria deve essere aggiornata in quanto non sono rappresentati: la parete divisoria che delimita il disimpegno, i muretti esterni che delimitano la loggia di ingresso ed i muri esterni di delimitazione del confine di proprietà.

STATO CONSERVATIVO

Internamente è ben tenuto ed in buono stato di conservazione; necessita invece di manutenzione sull'esterno in particolare sulle facciate dove si nota il distacco della tinteggiatura in vari punti; inoltre il muretto di confine sul lato nord deve essere ricostruito in quanto parzialmente crollato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene risulta libero su tre lati; è esposto a nord, est ed ovest mentre a sud è in aderenza all'altra porzione del piano terra. E' dotato di resede esterno pavimentato esclusivo sui tre lati, con accesso carrabile dalla via principale per la sosta di 1/2 posti auto scoperti in linea posti sul lato est.

Ha una altezza interna di 3,20 mt.; la struttura portante è in muratura, pavimenti in gres porcellanato, il riscaldamento autonomo con termosifoni in ghisa; infissi esterni ed interni in legno con avvolgibili in PVC per le finestre e persiane in legno per le porte finestre.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis **** e dalla madre anch'essa esecutata **** Omissis **** come risulta anche dai certificati anagrafi allegati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/07/2002 al 01/07/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lenzi Raffaele	19/07/2002	35098	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Pescia	29/07/2002	4100	2548
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/07/2005 al 29/10/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lenzi Raffaele	01/07/2005	44897	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Pescia	13/07/2005	3768	2037
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 14/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 13/07/2005
Reg. gen. 3769 - Reg. part. 999
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: **** Omissis **** [REDACTED] è stato inserito come soggetto terzo, in quanto non
esecutato perché deceduto in data [REDACTED] come da certificato di morte allegato

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobile**
Trascritto a Pistoia il 22/11/2024
Reg. gen. 6805 - Reg. part. 4522
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona B2 (aree urbane di completamento) del vigente R.U. (come individuato nella tav. 2/4 della cartografia di progetto: Via Nova/Il terzo) regolata all'art. 21 delle N.T.A

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. L'immobile non risulta agibile.

Licenza Edilizia n.99 del 05.12.1962 e C.E. n.397 del 05.05.1981;

Concessione a sanatoria n.83 del 17.07.2002;

D.I.A 56/2002 del 04.07.2002;

D.I.A 76/2002 del 02.08.2002: vedi relazione tecnica illustrativa del 25.11.2004, in cui il tecnico esplicita gli interventi effettivamente realizzati rispetto a quelli previsti nella pratica stessa e nella suddetta concessione a sanatoria.

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.

Rispetto all'ultima pratica edilizia presentata sono da considerare come opere da sanare i due muretti esterni che delimitano la loggia di ingresso ed il muro tergale di confine della proprietà (ad ovest); mentre per quanto riguarda la rimessa in lamiera dovrà essere demolita in quanto non rispetta le distanze previste dalla legge.

Per ottenere la conformità urbanistica si ritiene necessario (ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014) presentare una SCIA in sanatoria a fronte del pagamento di una sanzione pari a € 1.032,00, oltre a ca € 1.000,00 per spese tecniche ed amministrative a cui si aggiungono ca 600,00€ per la regolarizzazione catastale.

Per la demolizione e smaltimento della rimessa si prevede una spesa a corpo di ca 700,00€.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Guglielmo Marconi 214, piano Terra
Trattasi di appartamento posto al piano terra di più ampio fabbricato sviluppantesi su due piani fuori terra, prospiciente la pubblica via, dotato di resede di proprietà esclusiva sui lati nord, est ed ovest accessibile tramite un cancello pedonale ed uno carrabile che consente il parcheggio due auto in colonna. Una piccola loggia conduce all'interno dell'abitazione composta da ingresso-soggiorno, cucina, bagno e due camere; dalla cucina è possibile accedere alla parte tergale del resede pavimentato di circa 40 mq. La zona è dotata di servizi e parcheggi in prossimità dell'immobile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 419, Sub. 7, Categoria A3, Graffato 668

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)

Valore di stima del bene: € 124.404,00

Per la stima si utilizza un metodo sintetico comparativo, applicando alla superficie convenzionale un valore al metro quadro. Il valore del bene è calcolato moltiplicando il prezzo al metro quadro per la superficie convenzionale (commerciale) dello stesso, che si ottiene applicando alla superficie effettiva appositi coefficienti (vedi sezione "consistenza immobile"). Delle caratteristiche particolari del bene oggetto di stima se ne terrà conto adattando al caso specifico il valore del coefficiente di base.

Per la determinazione del valore di mercato si sono effettuate le consuete indagini per comparazione diretta su immobili simili nella zona, in base ai seguenti elementi (cfr. all.07 valori immobiliari di riferimento): tabelle OMI; annunci immobiliari degli ultimi 6 mesi con schede riassuntive delle risultanze delle indagini; contratti di compravendita per immobili simili nella zona.

- Le tabelle OMI, per la tipologia di specie "abitazioni di tipo economico" nella zona in questione (codice zona E3), indicano, per uno stato conservativo NORMALE, una quotazione che va da un minimo di 1.050,00 €/mq ad un massimo di 1.250,00 €/mq.

- La selezione di annunci di vendita della zona per immobili simili al bene oggetto di stima per tipologia e posizione ha evidenziato una richiesta variabile da ca 1.300,00 €/mq (da rimodernare) a ca 1.600,00 €/mq, ma trattasi, appunto, di richieste e pertanto soggette a trattativa in via definitiva e considerato le numerose offerte sul mercato, si evince che i prezzi delle proposte immobiliari in vendita siano più elevati rispetto al valore del mercato reale.

- Il contratto di compravendita rinvenuto, datato 9 luglio 2024, relativo ad un immobile nella zona (via G. Marconi 226) di tipologia simile ma con caratteristiche di maggior agio interno ed esterno evidenzia un costo al mq di ca 1.300€.

Pertanto, per il caso in esame, la sottoscritta ritiene congruo considerare un valore che si attesta sui 1.200,00 €/mq (intermedio da tabelle OMI), in linea con le suddette considerazioni, portando il valore di stima dell'immobile a € 124.404,00 a cui si apportano le detrazioni relative agli oneri di regolarizzazione urbanistica (vedi sezione "regolarità edilizia") ed al fatto di essere sottoposto a vendita forzosa, per un totale di € 108.600,00 in cifra tonda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pieve a Nievole (PT) - Via Guglielmo Marconi	103,67 mq	1.200,00 €/mq	€ 124.404,00	100,00%	€ 124.404,00

214, piano Terra				
				Valore di stima: € 124.404,00

Valore di stima: € 124.404,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vendita forzata	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3300,00	€

Valore finale di stima: € 108.600,00

Per la stima si utilizza un metodo sintetico comparativo, applicando alla superficie convenzionale un valore al metro quadro. Il valore del bene è calcolato moltiplicando il prezzo al metro quadro per la superficie convenzionale (commerciale) dello stesso, che si ottiene applicando alla superficie effettiva appositi coefficienti (vedi sezione "consistenza immobile"). Delle caratteristiche particolari del bene oggetto di stima se ne terrà conto adattando al caso specifico il valore del coefficiente di base.

Per la determinazione del valore di mercato si sono effettuate le consuete indagini per comparazione diretta su immobili simili nella zona, in base ai seguenti elementi (cfr. all.07 valori immobiliari di riferimento): tabelle OMI; annunci immobiliari degli ultimi 6 mesi con schede riassuntive delle risultanze delle indagini; contratti di compravendita per immobili simili nella zona.

- Le tabelle OMI, per la tipologia di specie "abitazioni di tipo economico" nella zona in questione (codice zona E3), indicano, per uno stato conservativo NORMALE, una quotazione che va da un minimo di 1.050,00 €/mq ad un massimo di 1.250,00 €/mq.

- La selezione di annunci di vendita della zona per immobili simili al bene oggetto di stima per tipologia e posizione ha evidenziato una richiesta variabile da ca 1.300,00 €/mq (da rimodernare) a ca 1.600,00 €/mq, ma trattasi, appunto, di richieste e pertanto soggette a trattativa in via definitiva e considerato le numerose offerte sul mercato, si evince che i prezzi delle proposte immobiliari in vendita siano più elevati rispetto al valore del mercato reale.

- Il contratto di compravendita rinvenuto, datato 9 luglio 2024, relativo ad un immobile nella zona (via G. Marconi 226) di tipologia simile ma con caratteristiche di maggior agio interno ed esterno evidenzia un costo al mq di ca 1.300€.

Pertanto, per il caso in esame, la sottoscritta ritiene congruo considerare un valore che si attesta sui 1.200,00 €/mq (intermedio da tabelle OMI), in linea con le suddette considerazioni, portando il valore di stima dell'immobile a € 124.404,00 a cui si apportano le detrazioni relative agli oneri di regolarizzazione urbanistica (vedi sezione "regolarità edilizia") ed al fatto di essere sottoposto a vendita forzata, per un totale di € 108.600,00 in cifra tonda.

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 25/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Vallecchi Maria Paola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione Catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure Ipotecarie
- ✓ N° 4 Altri allegati - Atti di Provenienza
- ✓ N° 5 Altri allegati - Precedenti Edilizi
- ✓ N° 6 Altri allegati - Comunicazioni e Certificazioni
- ✓ N° 7 Altri allegati - Valori immobiliari di Riferimento
- ✓ N° 8 Altri allegati - Verbali Sopralluogo