

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Vignola Donato Alfonso, nell'Esecuzione Immobiliare 228/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *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	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 228/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 75.000,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

All'udienza del 30/12/2024, il sottoscritto Geom. Vignola Donato Alfonso, con studio in Via Giacomo Matteotti, 145 - 51015 - Monsummano Terme (PT), email vignoladonato@tiscali.it, PEC donatoalfonso.vignola@geopec.it, Tel. 0572 950918, Fax 0572 950918, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/01/2025 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) - Via XXIV Maggio n. 115 bis int. 1, piano terra

DESCRIZIONE

Piena proprietà di porzione di fabbricato condominiale ad uso residenziale, più precisamente appartamento per civile abitazione al piano terra (lato nord dell'edificio, il secondo contando frontalmente da destra), accessibile mediante passo pedonale ed ingresso comune, composto da ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno notte, camera, bagno e ripostiglio, corredato da resede sul retro e posto auto scoperto sul fronte strada (il secondo da sinistra guardando dalla strada).

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) - Via XXIV Maggio n. 115 bis int. 1, 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 **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Proprietà **** Omissis **** parti comuni, salvo se altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
abitazione	47,00 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	2,90 m	terra
posto auto	11,00 mq	11,00 mq	0,5	5,50 mq	0,00 m	terra
resede	18,00 mq	18,00 mq	0,15	2,70 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				63,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alcuni vani presentano controsoffitto, pertanto l'altezza varia da un minimo di ml. 2,85 ad un massimo di ml. 3,20.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/2003 al 22/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 488, Sub. 10 Categoria C3 Cl.7, Cons. 369 Rendita € 724,18 Piano T
Dal 23/12/2003 al 28/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 488, Sub. 10 Categoria C3 Cl.7, Cons. 369 Rendita € 724,18 Piano T

Dal 29/06/2005 al 08/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 488, Sub. 22 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 Superficie catastale 11 mq Rendita € 14,20 Piano T
Dal 29/06/2005 al 08/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 488, Sub. 17 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4,5 Rendita € 244,03 Piano T
Dal 09/11/2005 al 20/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 488, Sub. 17 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4,5 Superficie catastale 58 mq Rendita € 244,03
Dal 09/11/2005 al 20/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 488, Sub. 22 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 Superficie catastale 11 mq Rendita € 14,20 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	488	17		A3	5	4,5	58 mq	244,03 €	terra	
	12	488	22		C6	1	11	11 mq	14,2 €	terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza catastale ad esclusione di lievi difformità riguardanti la messa in opera di controsoffitti nel vano ingresso-soggiorno e nel bagno, ma che non comportano difformità catastale in quanto da considerarsi arredi che possono essere agevolmente rimossi e comunque influenti ai fini della consistenza e

classificazione dell'unità immobiliare.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in normale stato conservativo, da segnalare soltanto una infiltrazione nella zona cucina in angolo con la parete esterna.

PARTI COMUNI

Risultano parti comuni:

foglio di mappa 12 mappale 488 subalterno 12 (passo comune ai sub. 15, 16, 17, 18, 19 e 20);

foglio di mappa 12 mappale 488 subalterno 13 (passo comune ai sub. 16, 17, 18, 19 e 20);

foglio di mappa 12 mappale 488 subalterno 14 (ingresso scala B comune ai sub 17, 19 e 20).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile presenta struttura portante misto c.a. e muratura, solai e copertura in latero cemento, rifiniture esterne con intonaco ed imbiancatura. Internamente sono presenti rifiniture di tipologia standard, pavimenti in monocottura, rivestimenti in ceramica, porte interne in legno, infissi esterni in legno con persiane. L'appartamento è arredato e presenta utenze attive, impianto di riscaldamento alimentato a gas metano con caldaia esterna vetusta da revisionare con radiatori in alluminio. Il resede esterno è recintato e pavimento in autobloccanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/2003 al 08/11/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	23/12/2003	39838	20547
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	05/01/2004	55	40
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/11/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giampiero Piva	09/11/2005	53585	8157
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	14/11/2005	5812	3228
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Lucca	11/11/2005	6357	

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.

L'atto di provenienza (Notaio Giampiero Piva del 09/11/2005 rep. 53585) non è stato depositato, pertanto si allega alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 28/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescia il 14/11/2005
Reg. gen. 5813 - Reg. part. 1587
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio Giampiero Piva
Data: 09/11/2005
N° repertorio: 53586
N° raccolta: 8158
Note: A margine della stessa risultano trascritti i seguenti annotamenti: n. 49/422 del 04/02/2013 - proroga di durata; n. 100/817 del 04/03/2015 - proroga durata mutuo.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 16/12/2024
Reg. gen. 7395 - Reg. part. 4893
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Si precisa che l'attuale titolare del credito è la società Aurora 2023 SPV Srl a seguito di cessione di credito in blocco.

NORMATIVA URBANISTICA

l'immobile ricade nei vigenti strumenti urbanistici in Zona Tessuti prevalentemente residenziali - TC2 Tessuti consolidati del capoluogo e dei centri della pianura (normata dall'art. 52 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato originario destinato a laboratorio magazzino risulta antecedente al 01/09/1967, successivamente risultano rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- licenza edilizia n. 26 del 30/03/1971;
- concessione edilizia in sanatoria n. 85 del 11/08/1989 (pratica n. 179/1988);
- denuncia di inizio attività del 07/10/2003 prot. n. 13.069 (pratica n. 193/2003), per opere di ristrutturazione cambio d'uso;
- denuncia di inizio attività del 27/04/2005 prot. n. 6188 (pratica n. 64/2005) variante alla DIA n. 193 del 07/10/2003.

Si precisa inoltre che è stata presentata attestazione di abitabilità in data 20/07/2005 prot. n. 11291 (pratica 23/2005), integrata in data 17/09/2005 prot. n. 14304.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (DIA n. 64/2005), ad esclusione di lievi difformità riguardanti la messa in opera di contro-soffitti nel vano ingresso-soggiorno e nel bagno, ma che non comportano difformità edilizia in quanto da considerarsi arredi che possono essere agevolmente rimossi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - Via XXIV Maggio n. 115 bis int. 1, piano terra
Piena proprietà di porzione di fabbricato condominiale ad uso residenziale, più precisamente appartamento per civile abitazione al piano terra (lato nord dell'edificio, il secondo contando frontalmente da destra), accessibile mediante passo pedonale ed ingresso comune, composto da ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno notte, camera, bagno e ripostiglio, corredato da resede sul retro e posto auto scoperto sul fronte strada (il secondo da sinistra guardando dalla strada).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 488, Sub. 17, Categoria A3 - Fg. 12, Part. 488, Sub. 22,

Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 75.000,00

Metodologia Estimativa

Per quanto inerente la metodologia estimativa sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima ed infine nella definizione del valore. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità di stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene) l'aspetto economico di riferimento è costituito dal più prudentiale valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica senza incanto vincola l'offerente fin subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti.

I criteri oggettivi adottati per la valutazione del bene sono stati sostanzialmente rivolti verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte "indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai valori immobiliari riportati dagli istituti maggiormente accreditati in materia; la seconda mediante indagini condotte in ambito diretto, in particolare dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita di immobili simili, oppure di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nel territorio in esame.

1 - Informazioni desunte da fonti "indirette"

Le "fonti accreditate" prese in considerazione sono:

1/a - sito borsinoimmobiliare.it

Il Borsino immobiliare è un osservatorio delle quotazioni immobiliari e pubblica il listino dei valori attuali con prezzi al mq della zona di ricerca, distinguendo in base alla tipologia ed ubicazione del bene, nel nostro caso (Buggiano - Zona Periferica - con tipologia di abitazioni di tipo appartamenti in stabili di qualità media) viene indicato un valore medio al mq. di superficie convenzionale pari ad € 1.100,00.

1/b - sito Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - anno 2024 - 1° semestre

Suddetto osservatorio per il Comune di Buggiano - Zona Periferica/S. Maria in Selva, Bellavista - per tipologia di abitazioni di tipo economico riporta un valore medio pari ad € 1.200,00 (minimo € 1.100,00 - massimo € 1.300,00) per mq. di superficie convenzionale.

Valore medio da fonti indirette: $(€ 1.100,00 + 1.200,00) / 2 = € 1.150,00$

2 - Indagini da fonti "dirette"

Trattasi di indagini condotte mediante operatori del mercato immobiliare locale, tramite le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, oppure di offerta, nonché valori di stima, che nel caso in esame hanno consentito di individuare un valore prudentiale di mercato unitario medio di unità simili pari ad €/mq. 1.231,72.

Di seguito si riportano sinteticamente alcuni dati rilevati:

2/a - Offerta di vendita di Appartamento bilocale arredato con giardino al piano terra ottimo contesto residenziale in località Pittini-Santa Maria;

prezzo richiesto scontato del 10,00 % = € 95.000,00 - 10,00 % = € 85.500,00

superficie commerciale: mq. 70,00

Valore al mq. = € 85.500,00 / 70,00 = € 1.221,43

2/b - Offerta di vendita appartamento bilocale al piano terra con ingresso indipendente in Borgo a Buggiano, anno di costruzione 1980 stato abitabile;

prezzo richiesto scontato del 10,00 % = € 69.000,00 - 10,00 % = € 62.100,00

superficie convenzionale mq. 50,00

Valore al mq. = € 62.100,00 / 50,00 = € 1.242,00

Valore medio da fonti dirette: $(\text{€ } 1.221,43 + 1.242,00) / 2 = \text{€ } 1.231,72$

3 - Valore di stima (sintesi finale - valore medio prudenziale al mq. $(1.231,72 + 1.150,00) / 2 = \text{€ } 1.190,86$

Valore di stima: superficie convenzionale mq. $63,20 \times \text{€}/\text{mq. } 1.190,86 = \text{€ } 75.262,35$

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATAO: € 75.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Buggiano (PT) - Via XXIV Maggio n. 115 bis int. 1, piano terra	63,20 mq	0,00 €/mq	€ 75.000,00	100,00%	€ 75.000,00
				Valore di stima:	€ 75.000,00

Valore di stima: € 75.000,00

Valore finale di stima: € 75.000,00

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.

Monsummano Terme, li 18/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Vignola Donato Alfonso

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - Via XXIV Maggio n. 115 bis int. 1, piano terra
Piena proprietà di porzione di fabbricato condominiale ad uso residenziale, più precisamente appartamento per civile abitazione al piano terra (lato nord dell'edificio, il secondo contando frontalmente da destra), accessibile mediante passo pedonale ed ingresso comune, composto da ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno notte, camera, bagno e ripostiglio, corredato da resede sul retro e posto auto scoperto sul fronte strada (il secondo da sinistra guardando dalla strada).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 488, Sub. 17, Categoria A3 - Fg. 12, Part. 488, Sub. 22, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: l'immobile ricade nei vigenti strumenti urbanistici in Zona Tessuti prevalentemente residenziali - TC2 Tessuti consolidati del capoluogo e dei centri della pianura (normata dall'art. 52 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione).

Prezzo base d'asta: € 75.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 228/2024 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 75.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Buggiano (PT) - Via XXIV Maggio n. 115 bis int. 1, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 488, Sub. 17, Categoria A3 - Fg. 12, Part. 488, Sub. 22, Categoria C6	Superficie	63,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in normale stato conservativo, da segnalare soltanto una infiltrazione nella zona cucina in angolo con la parete esterna.		
Descrizione:	Piena proprietà di porzione di fabbricato condominiale ad uso residenziale, più precisamente appartamento per civile abitazione al piano terra (lato nord dell'edificio, il secondo contando frontalmente da destra), accessibile mediante passo pedonale ed ingresso comune, composto da ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno notte, camera, bagno e ripostiglio, corredato da resede sul retro e posto auto scoperto sul fronte strada (il secondo da sinistra guardando dalla strada).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pescia il 14/11/2005

Reg. gen. 5813 - Reg. part. 1587

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Notaio Giampiero Piva

Data: 09/11/2005

N° repertorio: 53586

N° raccolta: 8158

Note: A margine della stessa risultano trascritti i seguenti annotamenti: n. 49/422 del 04/02/2013 - proroga di durata; n. 100/817 del 04/03/2015 - proroga durata mutuo.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 16/12/2024

Reg. gen. 7395 - Reg. part. 4893

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che l'attuale titolare del credito è la società Aurora 2023 SPV Srl a seguito di cessione di credito in blocco.