

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Streva Samuele, nell'Esecuzione Immobiliare 235/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA BACO 113/F	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA BACO 113	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA BACO 113/F	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA BACO 113	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA BACO 113/F	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA BACO 113	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA BACO 113/F	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA BACO 113	6
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA BACO 113/F	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA BACO 113	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA BACO 113/F	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA BACO 113	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA BACO 113/F	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA BACO 113	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA BACO 113/F	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA BACO 113	9
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA BACO 113/F	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA BACO 113	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA BACO 113/F	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA BACO 113	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA BACO 113/F	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA BACO 113	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA BACO 113/F	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA BACO 113	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA BACO 113/F	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA BACO 113	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA BACO 113/F	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA BACO 113	14
Normativa urbanistica	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA BACO 113/F	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA BACO 113	16
Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA BACO 113/F	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA BACO 113	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA BACO 113/F	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA BACO 113	19
Stima / Formazione lotti.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 235/2024 del R.G.E.	26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 237.285,90	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA BACO 113/F	28
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA BACO 113	28

In data 27/12/2024, il sottoscritto Geom. Streva Samuele, con studio in Via Porta Carratica 29 - 51100 - Pistoia (PT), email geom.streva@gmail.com, PEC samuele.streva@geopec.it, Tel. 3495759192, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA BACO 113/F
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA BACO 113

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA BACO 113/F

Civile abitazione sviluppata su tre piani fuori terra oltre a piano interrato, facente parte di un più ampio complesso immobiliare, del tipo a schiera, con accesso dalla Via Baco previo corte esclusiva. L'area in cui è inserita l'unità immobiliare è prevalentemente residenziale con presenza di parcheggi, ben collegata alla viabilità principale, nonché alla Via Provinciale Montalbano, dove sono presenti i principali servizi.

La civile abitazione al suo interno risulta così distribuita:

- al piano interrato, ampia cantina (con accesso diretto alla rimessa descritta al Bene n. 2 della presente stima), ripostiglio, lavanderia e wc;
- al piano terra, ingresso/soggiorno, disimpegno, cucina con accesso alla corte esclusiva tergale;
- al piano primo, disimpegno, due camere, un bagno oltre a due terrazzi;
- al piano secondo sottotetto, da due soffitte (utilizzate a masarda e cucina) e un wc.

Tutti i piani sono collegati tra loro da vano scale interno.

Come precedentemente accennato risulta pertinenza esclusiva una rimessa posta al piano interrato e collegata alla cantina.

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA BACO 113

Il bene in questione è una rimessa posta al piano interrato di un più ampio complesso edilizio, con accesso da rampa comune con altre unità immobiliari direttamente dalla Via Baco.

L'area in cui è inserita risulta prevalentemente residenziale con la presenza di spazi dedicati a parcheggio, ben

collegata alla viabilità principale, nonché alla Via Provinciale Montalbano, dove sono presenti i principali servizi.

La rimessa al suo interno risulta distribuita in un unico vano con accesso carrabile previo passaggio da area condominiale dedicata allo spazio di manovra, oltre ad avere accesso diretto alla civile abitazione di cui ne è pertinenza.

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 Serravalle Pistoiese (PT) - VIA BACO 113/F
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA BACO 113

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA BACO 113/F

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA BACO 113

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA BACO 113/F

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

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Risulta trascritto un atto giudiziario, presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Pistoia, in data 17/04/2024 al numero del registro particolare 2507, nonché un provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare a favore della Sig.ra **** Omissis **** contro il Sig. **** Omissis **** entrambi comproprietari ed esecutati.

Dalla nota di trascrizione sopracitata si evince che è avvenuta la cessazione dei diritti civili del matrimonio, per questo motivo anche se l'acquisto dei beni è avvenuto in regime di comunione legale dei beni, ad oggi la titolarità dell'immobile si può definire in comproprietà ordinaria.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA BACO 113

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Risulta trascritto un atto giudiziario, presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Pistoia, in data 17/04/2024 al numero del registro particolare 2507, nonché provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare a favore della Sig.ra **** Omissis **** contro il Sig. **** Omissis **** entrambi comproprietari ed esecutati.

Dalla nota di trascrizione sopracitata si evince che è avvenuta la cessazione dei diritti civili del matrimonio, per questo motivo anche se l'acquisto dei beni è avvenuto in regime di comunione legale dei beni, ad oggi la titolarità dell'immobile si può definire in comproprietà ordinaria.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA BACO 113/F

l'abitazione confina con parti comuni, **** Omissis **** salvo se altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA BACO 113

la rimessa confina con parti comuni, **** Omissis **** salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA BACO 113/F

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	87,00 mq	102,25 mq	1	102,25 mq	2,75 m	t-1
Cantina	29,35 mq	33,20 mq	0,35	11,62 mq	2,40 m	S1
Giardino	25,00 mq	25,00 mq	0,18	4,50 mq	0,00 m	T
Giardino	43,00 mq	43,00 mq	0,02	0,86 mq	0,00 m	T
Balcone scoperto	12,60 mq	12,60 mq	0,25	3,15 mq	0,00 m	1
Sottotetto (mansarda e accessori)	41,85 mq	48,00 mq	0,33	15,84 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				138,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				138,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il piano sottotetto dell'abitazione viene utilizzato a mansarda, con una zona dedicata a cucina con forno a legna oltre alla presenza di un wc in luogo di un ripostiglio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA BACO 113

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	23,00 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	2,57 m	S1
Totale superficie convenzionale:				25,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA BACO 113/F

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

Dal 15/11/1996 al 04/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 1152, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 Superficie catastale 115 mq Rendita € 484,18 Piano S1-T-1-2
------------------------------	-------------------	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA BACO 113

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/11/1996 al 04/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 1152, Sub. 10 Categoria C6 Cl.4, Cons. 23 Superficie catastale 24 mq Rendita € 73,65 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA BACO 113/F

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	1152	5		A3	3	7,5	115 mq	48418 €	S1-T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale risulta in atti a seguito di pratica catastale per costituzione del 15/11/1996 n.E00103.1/1996. Da un confronto di detta planimetria con quanto rilevato, si sono riscontrate alcune difformità. La più rilevante ai fini catastali, in quanto inficia sulla rendita assegnata, è il piccolo aumento di superficie utile della soffitta a causa delle realizzazione di una porzione di solaio sopra il vano scale. Considerato quindi l'obbligo della nuova presentazione, sarà necessario inserire e correggere anche le

difficoltà poco rilevanti.

Per la presentazione dell'aggiornamento catastale sarà necessario sostenere una spesa di € 70,00 di diritti oltre ad un onorario tecnico professionale di circa € 400,00.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA BACO 113

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	1152	10		C6	4	23	24 mq	73,65 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale risulta in atti a seguito di pratica catastale per costituzione del 15/11/1996 n.E00103.1/1996. Da un confronto di detta planimetria con quanto rilevato, si è riscontrato l'indicazione dell'altezza interna errata, h. 2,40 m. anziché 2,57 m.

Per la presentazione dell'aggiornamento catastale sarà necessario sostenere una spesa di € 70,00 di diritti oltre ad un onorario tecnico professionale di circa € 200,00.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA BACO 113/F

L'abitazione internamente si presenta in buono stato di manutenzione, mentre le finiture esterne come la facciata e gli infissi presentano l'usura del tempo, data l'epoca della sua realizzazione anno 1996.

La pavimentazione prevalente è in gres porcellanato, con le scale in muratura e il rivestimento di granito. I bagni sono rivestiti in ceramica. Gli infissi esterni sono in legno e le porte interne in legno tamburato. Nell'unità immobiliare presenti gli impianti di riscaldamento, il gas metano, aria condizionata, l'impianto elettrico e risulta servito dall'acquedotto pubblico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA BACO 113

La rimessa internamente si presenta in buono stato di manutenzione.

La pavimentazione prevalente è in gres porcellanato, la porta di accesso è in acciaio zincato in ottimo stato di

manutenzione. E' presente l'impianto elettrico, con facilità di utilizzo di tutti gli altri impianti, in quanto direttamente collegata con la civile abitazione descritta in perizia al bene n.1.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA BACO 113/F

Risultano beni comuni all'unità immobiliare oggetto di perizia i seguenti beni comuni non censibili identificati al catasto fabbricati nel foglio 35 particella 1152 sub:

- 1, nonchè la corte, area esterna adiacente alla via di Baco.

Resta inteso che sono a comune gli spazi o impianti condominiali come per legge.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA BACO 113

Risultano beni comuni all'unità immobiliare oggetto di perizia i seguenti beni comuni non censibili identificati al catasto fabbricati nel foglio 35 particella 1152 sub:

- 2, nonchè rampa e spazio di manovra

Resta inteso che sono a comune gli spazi o gli impianti condominiali come per legge.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA BACO 113/F

Non risultano trascritti servitù, censi, livelli ed usi civici nel ventennio o nei titoli di provenienza.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA BACO 113

Non risultano trascritti servitù, censi, livello ed usi civici nel ventennio o nei titoli di provenienza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA BACO 113/F

Il Fabbricato, di cui l'unità immobiliare ne è porzione a schiera, risulta costruito alla fine degli anni 90, con materiali e finiture tipiche dell'epoca della sua realizzazione. La struttura portante dell'edificio è in muratura, i solai sono in latero cemento, la gronda ed i parapetti dei terrazzi sono in cemento armato. La copertura in laterocemento ha il manto in coppi di cotto e non presenta infiltrazioni. Le facciate risultano intonacate e imbiancate con la necessità di risanamento.

L'abitazione risulta esposta sui lati nord e sud, contigua ad altre abitazione sugli altri lati, internamente ha un'altezza utile di circa 2,75 ml. La soffitta, utilizzata a mansarda, ha invece un'altezza variabile; con altezza minima in gronda di 1,25 ml e massima al colmo di 3,00 ml.

La pavimentazione in buono stato di manutenzione.

Al piano interrato è presente la cantina con un vano destinato a wc, uno a lavanderia ed uno a ripostiglio, tutto in buono stato di manutenzione.

Le finestre risultano in legno e doppio vetro con necessità di manutenzione, così come le persiane esterne.

Sono presenti gli impianti, elettrico, termico con termosifoni in ghisa e impianto sanitario, tutti sottotraccia e risalenti all'epoca della realizzazione dell'edificio.

Risultano spazi condominiali, la resede esterna che permette anche l'accesso all'autorimessa sempre oggetto delle presente perizia, oltre a quanto ritenuto comune per legge.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA BACO 113

Il Fabbricato, di cui l'unità immobiliare ne è una porzione a schiera, risulta costruito alla fine degli anni 90, con materiali e finiture tipiche dell'epoca della sua realizzazione. La struttura portante dell'edificio è in muratura, i solai sono in latero cemento, la gronda ed i parapetti dei terrazzi sono in cemento armato. La copertura in laterocemento ha il manto in coppi di cotto e non presenta infiltrazioni. Le facciate risultano intonacate e imbiancate con la necessità di risanamento.

La rimessa risulta avere un'altezza interna utile di 2,57 m, la pavimentazione in gres è in buono stato di manutenzione.

Il portone di accesso carrabile in acciaio zincato è in buono stato di manutenzione.

E' presente l'impianto elettrico risalente all'epoca della realizzazione dell'edificio.

Risultano condominiali, la resede esterna che permette anche l'accesso all'autorimessa, oltre a tutti gli spazi comuni come per legge.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA BACO 113/F

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis ****, eseguita, con i figli **** Omissis **** nato a Firenze (FI) il 16/12/2002 cod.fisc. **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a Pistoia (PT) il 18/06/2006 con cod.fisc. **** Omissis ****. La Sig.ra risulta occupante come comproprietaria, oltre ad essere trascritto a suo favore un provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare. Trascrizione opponibile alla procedura in quanto trascritta in data anteriore al pignoramento, nonché avvenuta a Pistoia in data 17/04/2024 al numero di registro particolare 2507 (si allega nota ipotecaria).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA BACO 113

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis ****, eseguita, con i figli **** Omissis **** nato a Firenze (FI) il 16/12/2002 cod.fisc. **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a Pistoia (PT) il 18/06/2006 con cod.fisc. **** Omissis ****. La Sig.ra risulta occupante come comproprietaria, oltre ad essere trascritto a suo favore un provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare. Trascrizione avvenuta a Pistoia in data 17/04/2024 al numero di registro particolare 2507.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA BACO 113/F

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/01/1997	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Donato Grazioso	20/01/1997	49603	2529
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	29/01/1997	768	556
		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.

Si allega alla presente relazione il relativo atto di provenienza.

Si precisa inoltre che il complesso edilizio dove è inserita l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato mediante una lottizzazione privata per la quale risultano trascritte le seguenti convenzioni edilizie stipulate con il Comune di Serravalle Pistoiese:

- Convenzione urbanistica ai rogiti del Notaio Maurizio Ersoch del 10/05/1993, trascritta a Pistoia il 24/05/1993 al n. 2417 del reg. part., dove il lottizzante si obbligava per se e i suoi aventi diritto a cedere a titolo gratuito le opere di urbanizzazione primaria;
- Convenzione urbanistica ai rogiti del Notaio Maurizio Ersoch del 05/07/1994, trascritta a Pistoia il 02/08/1994 al n. 3411, avente ad oggetto la modifica di un articolo della precedente convenzione, nonchè relativo alla realizzazione della rete fognaria.

Non si rilevano nei suddetti atti limitazioni nella vendita dei beni.

Ai fini della continuità della trascrizioni oltre il ventennio, si precisa che i Sig.ri **** Omissis **** hanno acquistato dalla soc. **** Omissis ****. Detta società era proprietaria in forza di atto ai rogiti del Notaio Maurizio Ersoch di Pistoia del 25/03/1993 rep. 46217 racc.10776, registrato a Pistoia il 13/04/1993 al n. 149/V e trascritto a Pistoia in data 26/03/1993 al n. 1405 del reg. part.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA BACO 113

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/01/1997	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Donato Grazioso	20/01/1997	49603	2529

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pistoia	29/01/1997	768	556
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.

Si allega alla presente relazione il relativo atto di provenienza.

Si precisa inoltre che il complesso edilizio dove è inserita l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato mediante una lottizzazione privata per la quale risultano trascritte le seguenti convenzioni edilizie stipulate con il Comune di Serravalle Pistoiese:

- Convenzione urbanistica ai rogiti del Notaio Maurizio Ersoch del 10/05/1993, trascritta a Pistoia il 24/05/1993 al n. 2417 del reg. part., dove il lottizzante si obbligava per se e i suoi aventi diritto a cedere a titolo gratuito le opere di urbanizzazione primaria;
- Convenzione urbanistica ai rogiti del Notaio Maurizio Ersoch del 05/07/1994, trascritta a Pistoia il 02/08/1994 al n. 3411, avente ad oggetto la modifica di un articolo della precedente convenzione, nonché relativo alla realizzazione della rete fognaria.

Non si rilevano nei suddetti atti limitazioni nella vendita dei beni.

Ai fini della continuità della trascrizioni oltre il ventennio, si precisa che i Sig.ri **** Omissis **** hanno acquistato dalla soc. **** Omissis ****. Detta società era proprietaria in forza di atto ai rogiti del Notaio Maurizio Ersoch di Pistoia del 25/03/1993 rep. 46217 racc.10776, registrato a Pistoia il 13/04/1993 al n. 149/V e trascritto a Pistoia in data 26/03/1993 al n. 1405 del reg. part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA BACO 113/F

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 30/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Pistoia il 25/09/2017
Reg. gen. 7660 - Reg. part. 1257

Quota: 1/1
Importo: € 276.776,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 138.388,00
Spese: € 138.388,00
Percentuale interessi: 3,128 %
Rogante: Musti Antonio
Data: 20/09/2017
N° repertorio: 4026
N° raccolta: 3095

Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Pistoia il 16/12/2024
Reg. gen. 11475 - Reg. part. 8031
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

-IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Iscritta a Pistoia il 25/09/2017
Reg. gen. 7660 - Reg. part. 1257 SPESE PER LA CANCELLAZIONE € 35,00 TASSA IPOTECARIA + IMP.DI BOLLO €

59,00 + IMP.IPOTECARIA € 200,0;

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili Trascritto a Pistoia il 16/12/2024 Reg. gen. 11475 - Reg. part. 8031 SPESE PER LA CANCELLAZIONE/ANNOTAMENTO TASSA IPOTECARIA € 35,00 + IMP.DI BOLLO € 59,00 + IMP.IPOTECARIA € 200,00.

Risulta trascritto sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento, a favore della Sig.ra **** Omissis ****, provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare. Trascrizione avvenuta a Pistoia in data 17/04/2024 al numero di registro particolare 2507 e registro generale n. 3749.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA BACO 113

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 30/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Pistoia il 25/09/2017

Reg. gen. 7660 - Reg. part. 1257

Quota: 1/1

Importo: € 276.776,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 138.388,00

Spese: € 138.388,00

Percentuale interessi: 3,128 %

Rogante: Musti Antonio

Data: 20/09/2017

N° repertorio: 4026

N° raccolta: 3095

Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Pistoia il 16/12/2024

Reg. gen. 11475 - Reg. part. 8031

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

-IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Iscritta a Pistoia il 25/09/2017
Reg. gen. 7660 - Reg. part. 1257 SPESE PER LA CANCELLAZIONE € 35,00 TASSA IPOTECARIA + IMP.DI BOLLO
€

59,00 + IMP.IPOTECARIA € 200,0;

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili Trascritto a Pistoia il 16/12/2024 Reg.
gen. 11475 - Reg. part. 8031 SPESE PER LA CANCELLAZIONE/ANNOTAMENTO TASSA IPOTECARIA € 35,00 +
IMP.DI BOLLO € 59,00 + IMP.IPOTECARIA € 200,00.

Risulta trascritto sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento, a favore della Sig.ra **** Omissis ****, provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare. Trascrizione avvenuta a Pistoia in data 17/04/2024 al numero di registro particolare 2507 e registro generale n. 3749.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA BACO 113/F

Considerato il periodo di salvaguardia della strumentazione urbanistica del Comune di Serravalle Pistoiese, nonchè tra l'esistente Regolamento Urbanistico e il nuovo Piano Operativo Comunale, è utile indicare la destinazione urbanistica ricadente in entrambi i regolamenti.

Secondo il Regolamento Urbanistico, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 56 del 16.10.2012 oltre a successive modifiche e integrazioni, la zona dovè è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia viene identificata in "B PA", nonchè nell'art.29.6.3 delle relative NTA - in Zone residenziali originate da Piani Attuativi.

Tali zone individuano:

a) tessuti edilizi di recente formazione, generatesi a seguito di Piani Attuativi di iniziativa prevalentemente privata ormai esauriti, aventi destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

DESTINAZIONI D'USO

1. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B ed i tipi di intervento di cui agli artt. 17-18-19 delle presenti norme, oltre ad ampliamenti unatantum.

MODALITA' D'INTERVENTO

2. Sugli edifici sono ammessi gli interventi in ampliamento planivolumetrico del corpo di fabbrica principale di edifici ad uso residenziale, conseguenti all'ampliamento da calcolarsi sulle unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della presente normativa nei limiti del 10% della SUL esistente. L'altezza massima può essere incrementata fino al raggiungimento dell'altezza del fabbricato limitrofo più alto.

Secondo il Piano Operativo, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 21/04/2022 nonchè con successive modifiche e integrazioni, la zona dove è inserita l'unità immobiliare viene identificata in Zona B2, nonchè ai sensi dell'art. Art.41.2.4 - in Tessuto consolidato pianificato.

1. Tali zone individuano:

a) tessuti consolidati urbani prevalentemente residenziali risultanti da interventi di espansione e/o di riqualificazione insediativa attuati, sulla base di piani attuativi e di altri strumenti attuativi quali i progetti unitari e gli interventi diretti convenzionati finalizzati ad una trasformazione urbanistica ed edilizia verso la prevalente destinazione residenziale.

DESTINAZIONI D'USO

2. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B con le seguenti prescrizioni:

a) le destinazioni commerciali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra o ai piani seminterrati qualora si rispettino i requisiti igienico sanitari di riferimento;

b) non sono consentiti nuove destinazione produttive o artigianali;

c) sono consentite le sistemazioni delle aree pertinenziali con parcheggi o piccoli piazzali possibilmente inerbiti e comunque permeabili.

MODALITA' D'INTERVENTO

3. Sugli edifici sono ammessi gli interventi in ampliamento planivolumetrico del corpo di fabbrica principale di edifici ad uso residenziale, conseguenti all'ampliamento delle singole unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della presente normativa nei limiti del 10% della SE esistente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA BACO 113

Considerato il periodo di salvaguardia della strumentazione urbanistica del Comune di Serravalle Pistoiese, nonchè tra l'esistente Regolamento Urbanistico e il nuovo Piano Operativo Comunale, è utile indicare la destinazione urbanistica ricadente in entrambi i regolamenti.

Secondo il Regolamento Urbanistico, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 56 del 16.10.2012 oltre a successive modifiche e integrazioni, la zona dovè è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia viene identificata in "B PA", nonchè nell'art.29.6.3 delle relative NTA - in Zone residenziali originate da Piani Attuativi.

Tali zone individuano:

a) tessuti edilizi di recente formazione, generatesi a seguito di Piani Attuativi di iniziativa prevalentemente privata ormai esauriti, aventi destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

DESTINAZIONI D'USO

1. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B ed i tipi di intervento di cui agli artt. 17-18-19 delle presenti norme, oltre ad ampliamenti unatantum.

MODALITA' D'INTERVENTO

2. Sugli edifici sono ammessi gli interventi in ampliamento planivolumetrico del corpo di fabbrica principale di edifici ad uso residenziale, conseguenti all'ampliamento da calcolarsi sulle unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della presente normativa nei limiti del 10% della SUL esistente. L'altezza massima può essere incrementata fino al raggiungimento dell'altezza del fabbricato limitrofo più alto.

Secondo il Piano Operativo, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 21/04/2022 nonchè con successive modifiche e integrazioni, la zona dove è inserita l'unità immobiliare viene identificata in Zona B2, nonchè ai sensi dell'art. Art.41.2.4 - in Tessuto consolidato pianificato.

1. Tali zone individuano:

a) tessuti consolidati urbani prevalentemente residenziali risultanti da interventi di espansione e/o di riqualificazione insediativa attuati, sulla base di piani attuativi e di altri strumenti attuativi quali i progetti unitari e gli interventi diretti convenzionati finalizzati ad una trasformazione urbanistica ed edilizia verso la prevalente destinazione residenziale.

DESTINAZIONI D'USO

2. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B con le seguenti prescrizioni:

a) le destinazioni commerciali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra o ai piani seminterrati qualora si rispettino i requisiti igienico sanitari di riferimento;

b) non sono consentiti nuove destinazione produttive o artigianali;

c) sono consentite le sistemazioni delle aree pertinenziali con parcheggi o piccoli piazzali possibilmente inerbiti e comunque permeabili.

MODALITA' D'INTERVENTO

3. Sugli edifici sono ammessi gli interventi in ampliamento planivolumetrico del corpo di fabbrica principale di edifici ad uso residenziale, conseguenti all'ampliamento delle singole unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della presente normativa nei limiti del 10% della SE esistente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA BACO 113/F

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

La costruzione del fabbricato, di cui fa parte la civile abitazione oggetto di perizia, risulta realizzata a seguito di una lottizzazione privata, approvata dalla Commissione edilizia del Comune di Serravalle P.se in data 26/01/1993. Per il lotto C ove ricade l'immobile in questione, è stata rilasciata Concessione edilizia n. 288 il 22/10/1994, a seguito di domanda di costruzione di edifici da adibire a case di civile abitazione, da realizzarsi

appunto nella lottizzazione denominata I Compari, lotto C e D di numero 5 villette a schiera e numero 7 appartamenti oltre accessori. In Variante in corso d'opera alla concessione sopra descritta è stata rilasciata Concessione edilizia n. 349 del 03/04/1997. Successivamente è stata depositata domanda di abitabilità con protocollo 5984 del 10/04/1997 per poi essere assegnata al numero 15 del 1997.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito del sopralluogo avvenuto in data 19/02/2025, a seguito del rilievo eseguito e mediante un raffronto con i grafici allegati all'ultima concessione edilizia depositata, CE 349/1997, è stato possibile riscontrare le seguenti difformità:

- nelle aree esterne esclusive alcune porzioni destinate a giardino risultano pavimentate;
- il piano interrato è stato realizzato più alto, nella concessione viene dichiarata un'altezza utile interna di 2,40 m anziché 2,57 m. come rilevata;
- piccole incongruenze nelle dimensioni dei vani;
- diversa distribuzione degli scalini nel ventaglio della scala tra il piano primo e soffitta;
- realizzazione di un wc in sostituzione del ripostiglio nel piano secondo/soffitta;
- realizzazione di una finestra a tetto nel vano sopra descritto (wc della soffitta);
- chiusura di una piccola porzione di solaio al piano soffitta, nonché soprastante il vano scale;
- apertura di una nicchia su parete divisoria tra soffitta e vano scale, sempre al piano soffitta.

Analizzando singolarmente le difformità sopra elencate è possibile dichiarare che molte di esse rientrano nelle tolleranze edilizie, ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/2001, ad esclusione di quella relativa alla realizzazione del piano interrato più alto e della realizzazione di un wc in soffitta. Queste ultime difformità non sono sanabili; la prima perchè non è concesso nella zona urbanistica dove ricade l'unità immobiliare un incremento di superficie SE maggiore al 10% di quella esistente legittimata, incremento avvenuto in quanto la superficie del piano ha un'altezza superiore a 2,40 m (visto l'allegato A al Reg. Edilizio Comunale lettera B.8.2 e Lettera B.9), e la seconda perchè per il wc non sono soddisfatti i requisiti igienico sanitari.

Si dovrà procedere quindi con una messa in pristino:

- 1) mediante la realizzazione di un controsoffitto o di un rialzamento del piano di calpestio del piano interrato, intervento necessario per ripristinare l'altezza interna utile di 2,40 m;
- 2) rimozione dei sanitari presenti nel wc.

Oltre a dette opere, per poter sanare la finestra a tetto dovrà essere presentata una SCIA in sanatoria con il versamento della sanzione pari ad € 1032,00 oltre ai diritti di € 140,00. Contestualmente alla SCIA, ai fini di una corretta rappresentazione delle altre difformità in tolleranza edilizia, dovrà essere depositato uno stato attuale/legittimo dell'unità immobiliare, a dimostrazione che tali variazioni non costituiscono difformità edilizia, ex art.34 bis del DPR 380/2001 e smi.

Si stima una spesa totale di circa € 6.500 comprensiva anche dell'onorario tecnico professionale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA BACO 113

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

La costruzione del fabbricato, di cui fa parte la rimessa oggetto di perizia, risulta realizzata a seguito di una lottizzazione privata, approvata dalla Commissione edilizia del Comune di Serravalle P.se in data 26/01/1993. Per il lotto C ove ricade l'immobile in questione, è stata rilasciata Concessione edilizia n. 288 il 22/10/1994, a seguito di domanda di costruzione di edifici da adibire a case di civile abitazione, da realizzarsi appunto nella lottizzazione denominata I Compari, lotto C e D di numero 5 villette a schiera e numero 7 appartamenti oltre accessori. In Variante in corso d'opera alla concessione sopra descritta è stata rilasciata Concessione edilizia n. 349 del 03/04/1997. Successivamente è stata depositata domanda di abitabilità con protocollo 5984 del 10/04/1997 per poi essere assegnata al numero 15 del 1997.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

A seguito del sopralluogo avvenuto in data 19/02/2025, a seguito del rilievo eseguito e mediante un raffronto con i grafici allegati all'ultima concessione edilizia depositata, CE 349/1997, è stato possibile riscontrare le seguenti difformità:

- imprecisa indicazione delle dimensioni interne rientranti nelle tolleranze edilizie, ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/2001;
- è stata dichiarata un'altezza utile interna di 2,40 m. anziché 2,57 m rilevata.

Per detta difformità è necessario procedere con una messa in pristino di quanto autorizzato, considerato che nella zona dove è inserita l'unità immobiliare non è concesso un'aumento di superficie SE maggiore al 10% rispetto allo stato legittimato. Nel nostro caso la superficie SE risulta aumentata oltre il 10% in quanto la rimessa è stata realizzata con un'altezza utile maggiore a 2,40 m (superficie determinata in base all'allegato A al Reg. Edilizio Comunale lettera B.8.2 e Lettera B.9). Sarà possibile ridurre l'altezza mediante la realizzazione di un controsoffitto o mediante il rialzamento del piano di calpestio.

Gli oneri per detto intervento sono già stati ricompresi nel calcolo effettuato per la civile abitazione, descritta al bene n. 1 della perizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA BACO 113/F

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA BACO 113

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA BACO 113/F

Civile abitazione sviluppata su tre piani fuori terra oltre a piano interrato, facente parte di un più ampio complesso immobiliare, del tipo a schiera, con accesso dalla Via Baco previo corte esclusiva. L'area in cui è inserita l'unità immobiliare è prevalentemente residenziale con presenza di parcheggi, ben collegata alla viabilità principale, nonché alla Via Provinciale Montalbano, dove sono presenti i principali servizi. La civile abitazione al suo interno risulta così distribuita: - al piano interrato, ampia cantina (con accesso diretto alla rimessa descritta al Bene n. 2 della presente stima), ripostiglio, lavanderia e wc; - al piano terra, ingresso/soggiorno, disimpegno, cucina con accesso alla corte esclusiva tergale; - al piano primo, disimpegno, due camere, un bagno oltre a due terrazzi; - al piano secondo sottotetto, da due soffitte (utilizzate a masarda e cucina) e un wc. Tutti i piani sono collegati tra loro da vano scale interno. Come precedentemente accennato risulta pertinenza esclusiva una rimessa posta al piano interrato e collegata alla cantina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1152, Sub. 5, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 255.707,00

Per la stima si è tenuto conto dello stato manutentivo dell'unità immobiliare, procedendo con il metodo di comparazione con tre unità immobiliari vendute con simili caratteristiche ed ubicate nella zona limitrofa a quella oggetto di stima, oltre che dotate di medesimi servizi. Gli atti di compravendita a cui si fa riferimento sono:

- 1) Atto ai rogiti del Notaio Patrizia de Luca del 22/06/2023 con rep.51234 racc.8396;
- 2) Atto ai rogiti del Notaio Anna Chiostrini del 07/08/2024 con rep.2952 racc. 1545;
- 3) Atto ai rogiti del Notaio Vincenzo Bafunno del 24/04/2023 con rep.71576 racc.30555.

Nella valutazione complessiva dei beni, lotto unico abitazione e rimessa, verranno decurtate le spese da sostenere e gli oneri per le pratiche di sanatoria.

Dagli atti di compravendita presi in esame, il prezzo di vendita al mq varia da un massimo di € 2.190,00 ad un minimo di € 1.450,00. Per la tipologia e le caratteristiche dell'unità immobiliare in oggetto, il sottoscritto ritiene opportuno applicare un valore medio, nonché €/mq 1.850,00.

Infine si dovrà tener conto che sulle unità immobiliari è stato trascritto in data 17/04/2024 un provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare a favore della Sig.ra **** Omissis ****, trascrizione opponibile alla procedura in quanto trascritta in data anteriore alla trascrizione del pignoramento, quest'ultima avvenuta il 16/12/2024.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA BACO 113

Il bene in questione è una rimessa posta al piano interrato di un più ampio complesso edilizio, con accesso da rampa comune con altre unità immobiliari direttamente dalla Via Baco. L'area in cui è inserita risulta prevalentemente residenziale con la presenza di spazi dedicati a parcheggio, ben collegata alla viabilità principale, nonché alla Via Provinciale Montalbano, dove sono presenti i principali servizi. La rimessa al suo interno risulta distribuita in un unico vano con accesso carrabile



previo passaggio da area condominiale dedicata allo spazio di manovra, oltre ad avere accesso diretto alla civile abitazione di cui ne è pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1152, Sub. 10, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 20.000,00

Per la stima si è tenuto conto dello stato manutentivo dell'unità immobiliare, procedendo con il metodo di comparazione con tre unità immobiliari vendute con simili caratteristiche ed ubicate nella zona limitrofa a quella oggetto di stima, oltre che dotate di medesimi servizi. Gli atti di compravendita a cui si fa riferimento sono:

- 1) Atto ai rogiti del Notaio Patrizia de Luca del 22/06/2023 con rep.51234 racc.8396;
- 2) Atto ai rogiti del Notaio Anna Chiostrini del 07/08/2024 con rep.2952 racc. 1545;
- 3) Atto ai rogiti del Notaio Vincenzo Bafunno del 24/04/2023 con rep.71576 racc.30555.

Dagli atti di compravendita presi in esame, il prezzo di vendita al mq varia da un massimo di € 850,00 ad un minimo di € 600,00. Per la tipologia e le caratteristiche dell'unità immobiliare in oggetto, il sottoscritto ritiene opportuno applicare il valore di €/mq 800,00.

Nella valutazione complessiva dei beni, lotto unico abitazione e rimessa, verranno decurtate le spese da sostenere e gli oneri per le pratiche di sanatoria.

Infine si dovrà tener conto che sulle unità immobiliari è stato trascritto in data 17/04/2024 un provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare a favore della Sig.ra **** Omissis ****, trascrizione opponibile alla procedura in quanto trascritta in data anteriore alla trascrizione del pignoramento, quest'ultima avvenuta il 16/12/2024.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Serravalle Pistoiese (PT) - VIA BACO 113/F	138,22 mq	1.850,00 €/mq	€ 255.707,00	100,00%	€ 255.707,00
Bene N° 2 - Garage Serravalle Pistoiese (PT) - VIA BACO 113	25,00 mq	800,00 €/mq	€ 20.000,00	100,00%	€ 20.000,00
Valore di stima:					€ 275.707,00

Valore di stima: € 275.707,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastali	7240,00	€
diritto di abitazione a tempo determinato	31181,10	€

Valore finale di stima: € 237.285,90

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Al valore di stima totale è stato applicato un deprezzamento che tiene conto, dello stato manutentivo dell'immobile oltre delle seguenti spese: - redazione delle pratiche "a sanatoria" urbanistiche e catastali, citate nell'apposito paragrafo relativo alla regolarità edilizia, che vengo stimate complessivamente intorno ad € 7.240,00.

Considerato che sulle unità immobiliari risulta trascritto un provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare, opponibile alla procedura in oggetto, il sottoscritto ritiene necessario applicare un deprezzamento al valore finale di stima così determinato:

- Valore di stima della piena proprietà (decurtato dagli oneri per la regolarizzazione)= € 268.467,00
- Tasso interesse legale (attuale)= 2,50 %
- Anni di durata del diritto di abitazione/di godimento stimato, fino al raggiungimento dell'indipendenza economica del figlio più piccolo (19 anni nell'anno corrente) si stima 5 anni

Risultato:

Valore diritto di uso e/o godimento= € 31.181,10

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 07/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Strega Samuele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza notaio Donato Grazioso del 20/01/1997
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atto di mutuo
- ✓ N° 301 Altri allegati - ELENCO ISPEZIONI IPOTECARIE abitazione

- ✓ N° 302 Altri allegati - ELENCO ISPEZIONI IPOTECARIE (rimessa) e copia delle relative note (abitazione e rimessa)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE STORICA (abitazione e rimessa)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - ELABORATO PLANIMETRICO ELENCO SUBALTERNI E PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE, DI REGOLAMENTO URBANISTICO e PIANO OPERATIVO
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - PRECEDENTI EDILIZI e COPIA GRAFICI ULTIMO TITOLO EDILIZIO
- ✓ N° 8 Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità'
- ✓ N° 9 Altri allegati - ACCERTAMENTO LOCAZIONI AGENZIA ENTRATE
- ✓ N° 10 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 11 Altri allegati - ATTO DI COMPRAVENDITA PER COMPARAZIONE Notaio Patrizia De Lucas del 22/06/2023 Rep. 51.234
- ✓ N° 12 Altri allegati - ATTO DI COMPRAVENDITA PER COMPARAZIONE Notaio Vincenzo Bafunno del 27/04/2023 Rep. 71.576
- ✓ N° 13 Altri allegati - ATTO DI COMPRAVENDITA PER COMPARAZIONE Notaio Anna Chiostrini del 07/08/2024 Rep. 2.952
- ✓ N° 14 Altri allegati - SCHEDA DI CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE PER COMPARAZIONE E PREZZI
- ✓ N° 15 Altri allegati - CERTIFICATI ANAGRAFICI
- ✓ N° 16 Altri allegati - COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA BACO 113/F

Civile abitazione sviluppata su tre piani fuori terra oltre a piano interrato, facente parte di un più ampio complesso immobiliare, del tipo a schiera, con accesso dalla Via Baco previo corte esclusiva. L'area in cui è inserita l'unità immobiliare è prevalentemente residenziale con presenza di parcheggi, ben collegata alla viabilità principale, nonché alla Via Provinciale Montalbano, dove sono presenti i principali servizi. La civile abitazione al suo interno risulta così distribuita: - al piano interrato, ampia cantina (con accesso diretto alla rimessa descritta al Bene n. 2 della presente stima), ripostiglio, lavanderia e wc; - al piano terra, ingresso/soggiorno, disimpegno, cucina con accesso alla corte esclusiva tergale; - al piano primo, disimpegno, due camere, un bagno oltre a due terrazzi; - al piano secondo sottotetto, da due soffitte (utilizzate a masarda e cucina) e un wc. Tutti i piani sono collegati tra loro da vano scale interno. Come precedentemente accennato risulta pertinenza esclusiva una rimessa posta al piano interrato e collegata alla cantina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1152, Sub. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Considerato il periodo di salvaguardia della strumentazione urbanistica del Comune di Serravalle Pistoiese, nonché tra l'esistente Regolamento Urbanistico e il nuovo Piano Operativo Comunale, è utile indicare la destinazione urbanistica ricadente in entrambi i regolamenti. Secondo il Regolamento Urbanistico, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 56 del 16.10.2012 oltre a successive modifiche e integrazioni, la zona dovè è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia viene identificata in "B PA", nonché nell'art.29.6.3 delle relative NTA - in Zone residenziali originate da Piani Attuativi. Tali zone individuano: a) tessuti edilizi di recente formazione, generatesi a seguito di Piani Attuativi di iniziativa prevalentemente privata ormai esauriti, aventi destinazione d'uso prevalentemente residenziale. DESTINAZIONI D'USO 1. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B ed i tipi di intervento di cui agli artt. 17-18-19 delle presenti norme, oltre ad ampliamenti unatantum. MODALITA' D'INTERVENTO 2. Sugli edifici sono ammessi gli interventi in ampliamento planivolumetrico del corpo di fabbrica principale di edifici ad uso residenziale, conseguenti all'ampliamento da calcolarsi sulle unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della presente normativa nei limiti del 10% della SUL esistente. L'altezza massima può essere incrementata fino al raggiungimento dell'altezza del fabbricato limitrofo più alto. Secondo il Piano Operativo, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 21/04/2022 nonché con successive modifiche e integrazioni, la zona dove è inserita l'unità immobiliare viene identificata in Zona B2, nonché ai sensi dell'art. Art.41.2.4 - in Tessuto consolidato pianificato. 1. Tali zone individuano: a) tessuti consolidati urbani prevalentemente residenziali risultanti da interventi di espansione e/o di riqualificazione insediativa attuati, sulla base di piani attuativi e di altri strumenti attuativi quali i progetti unitari e gli interventi diretti convenzionati finalizzati ad una trasformazione urbanistica ed edilizia verso la prevalente destinazione residenziale. DESTINAZIONI D'USO 2. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B con le seguenti prescrizioni: a) le destinazioni commerciali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra o ai piani seminterrati qualora si rispettino i requisiti igienico sanitari di riferimento; b) non sono consentite nuove destinazione produttive o artigianali; c) sono consentite le sistemazioni delle aree pertinenziali con parcheggi o piccoli piazzali possibilmente inerbiti e comunque permeabili. MODALITA' D'INTERVENTO 3. Sugli edifici sono ammessi gli interventi in ampliamento planivolumetrico del corpo di fabbrica principale di edifici ad uso residenziale, conseguenti all'ampliamento delle singole unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della presente normativa nei limiti del 10% della SE esistente.



• **Bene N° 2 - Garage ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA BACO 113**

Il bene in questione è una rimessa posta al piano interrato di un più ampio complesso edilizio, con accesso da rampa comune con altre unità immobiliari direttamente dalla Via Baco. L'area in cui è inserita risulta prevalentemente residenziale con la presenza di spazi dedicati a parcheggio, ben collegata alla viabilità principale, nonché alla Via Provinciale Montalbano, dove sono presenti i principali servizi. La rimessa al suo interno risulta distribuita in un unico vano con accesso carrabile previo passaggio da area condominiale dedicata allo spazio di manovra, oltre ad avere accesso diretto alla civile abitazione di cui ne è pertinenza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1152, Sub. 10, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Considerato il periodo di salvaguardia della strumentazione urbanistica del Comune di Serravalle Pistoiese, nonché tra l'esistente Regolamento Urbanistico e il nuovo Piano Operativo Comunale, è utile indicare la destinazione urbanistica ricadente in entrambi i regolamenti. Secondo il Regolamento Urbanistico, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 56 del 16.10.2012 oltre a successive modifiche e integrazioni, la zona dove è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia viene identificata in "B PA", nonché nell'art.29.6.3 delle relative NTA - in Zone residenziali originate da Piani Attuativi. Tali zone individuano: a) tessuti edilizi di recente formazione, generatesi a seguito di Piani Attuativi di iniziativa prevalentemente privata ormai esauriti, aventi destinazione d'uso prevalentemente residenziale. DESTINAZIONI D'USO 1. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B ed i tipi di intervento di cui agli artt. 17-18-19 delle presenti norme, oltre ad ampliamenti unatantum. MODALITA' D'INTERVENTO 2. Sugli edifici sono ammessi gli interventi in ampliamento planivolumetrico del corpo di fabbrica principale di edifici ad uso residenziale, conseguenti all'ampliamento da calcolarsi sulle unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della presente normativa nei limiti del 10% della SUL esistente. L'altezza massima può essere incrementata fino al raggiungimento dell'altezza del fabbricato limitrofo più alto. Secondo il Piano Operativo, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 21/04/2022 nonché con successive modifiche e integrazioni, la zona dove è inserita l'unità immobiliare viene identificata in Zona B2, nonché ai sensi dell'art. Art.41.2.4 - in Tessuto consolidato pianificato. 1. Tali zone individuano: a) tessuti consolidati urbani prevalentemente residenziali risultanti da interventi di espansione e/o di riqualificazione insediativa attuati, sulla base di piani attuativi e di altri strumenti attuativi quali i progetti unitari e gli interventi diretti convenzionati finalizzati ad una trasformazione urbanistica ed edilizia verso la prevalente destinazione residenziale. DESTINAZIONI D'USO 2. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B con le seguenti prescrizioni: a) le destinazioni commerciali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra o ai piani seminterrati qualora si rispettino i requisiti igienico sanitari di riferimento; b) non sono consentiti nuove destinazione produttive o artigianali; c) sono consentite le sistemazioni delle aree pertinenziali con parcheggi o piccoli piazzali possibilmente inerbati e comunque permeabili. MODALITA' D'INTERVENTO 3. Sugli edifici sono ammessi gli interventi in ampliamento planivolumetrico del corpo di fabbrica principale di edifici ad uso residenziale, conseguenti all'ampliamento delle singole unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della presente normativa nei limiti del 10% della SE esistente.

Prezzo base d'asta: € 237.285,90



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 235/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 237.285,90

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - VIA BACO 113/F		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1152, Sub. 5, Categoria A3	Superficie	138,22 mq
Stato conservativo:	L'abitazione internamente si presenta in buono stato di manutenzione, mentre le finiture esterne come la facciata e gli infissi presentano l'usura del tempo, data l'epoca della sua realizzazione anno 1996. La pavimentazione prevalente è in gres porcellanato, con le scale in muratura e il rivestimento di granito. I bagni sono rivestiti in ceramica. Gli infissi esterni sono in legno e le porte interne in legno tamburato. Nell'unità immobiliare sono presenti gli impianti di riscaldamento, il gas metano, aria condizionata, l'impianto elettrico e risulta servito dall'acquedotto pubblico.		
Descrizione:	Civile abitazione sviluppata su tre piani fuori terra oltre a piano interrato, facente parte di un più ampio complesso immobiliare, del tipo a schiera, con accesso dalla Via Baco previo corte esclusiva. L'area in cui è inserita l'unità immobiliare è prevalentemente residenziale con presenza di parcheggi, ben collegata alla viabilità principale, nonché alla Via Provinciale Montalbano, dove sono presenti i principali servizi. La civile abitazione al suo interno risulta così distribuita: - al piano interrato, ampia cantina (con accesso diretto alla rimessa descritta al Bene n. 2 della presente stima), ripostiglio, lavanderia e wc; - al piano terra, ingresso/soggiorno, disimpegno, cucina con accesso alla corte esclusiva tergale; - al piano primo, disimpegno, due camere, un bagno oltre a due terrazzi; - al piano secondo sottotetto, da due soffitte (utilizzate a sarda e cucina) e un wc. Tutti i piani sono collegati tra loro da vano scale interno. Come precedentemente accennato risulta pertinenza esclusiva una rimessa posta al piano interrato e collegata alla cantina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis ****, eseguita, con i figli **** Omissis **** nato a Firenze (FI) il 16/12/2002 cod.fisc. **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a Pistoia (PT) il 18/06/2006 con cod.fisc. **** Omissis ****. La Sig.ra risulta occupante come comproprietaria, oltre ad essere trascritto a suo favore un provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare. Trascrizione opponibile alla procedura in quanto trascritta in data anteriore al pignoramento, nonché avvenuta a Pistoia in data 17/04/2024 al numero di registro particolare 2507 (si allega nota ipotecaria).		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - VIA BACO 113		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1152, Sub. 10, Categoria C6	Superficie	25,00 mq
Stato conservativo:	La rimessa internamente si presenta in buono stato di manutenzione. La pavimentazione prevalente è in gres porcellanato, la porta di accesso è in acciaio zincato in ottimo stato di manutenzione. E' presente l'impianto elettrico, con facilità di utilizzo di tutti gli altri impianti, in quanto direttamente collegata con la		

	civile abitazione descritta in perizia al bene n.1.
Descrizione:	Il bene in questione è una rimessa posta al piano interrato di un più ampio complesso edilizio, con accesso da rampa comune con altre unità immobiliari direttamente dalla Via Baco. L'area in cui è inserita risulta prevalentemente residenziale con la presenza di spazi dedicati a parcheggio, ben collegata alla viabilità principale, nonchè alla Via Provinciale Montalbano, dove sono presenti i principali servizi. La rimessa al suo interno risulta distribuita in un unico vano con accesso carrabile previo passaggio da area condominiale dedicata allo spazio di manovra, oltre ad avere accesso diretto alla civile abitazione di cui ne è pertinenza.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis ****, eseguita, con i figli **** Omissis **** nato a Firenze (FI) il 16/12/2002 cod.fisc. **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a Pistoia (PT) il 18/06/2006 con cod.fisc. **** Omissis ****. La Sig.ra risulta occupante come comproprietaria, oltre ad essere trascritto a suo favore un provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare. Trascrizione avvenuta a Pistoia in data 17/04/2024 al numero di registro particolare 2507.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA BACO 113/F

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Pistoia il 25/09/2017
Reg. gen. 7660 - Reg. part. 1257
Quota: 1/1
Importo: € 276.776,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 138.388,00
Spese: € 138.388,00
Percentuale interessi: 3,128 %
Rogante: Musti Antonio
Data: 20/09/2017
N° repertorio: 4026
N° raccolta: 3095

Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Pistoia il 16/12/2024
Reg. gen. 11475 - Reg. part. 8031
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA BACO 113

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Pistoia il 25/09/2017
Reg. gen. 7660 - Reg. part. 1257
Quota: 1/1
Importo: € 276.776,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 138.388,00
Spese: € 138.388,00
Percentuale interessi: 3,128 %



Rogante: Musti Antonio
Data: 20/09/2017
N° repertorio: 4026
N° raccolta: 3095



Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Pistoia il 16/12/2024

Reg. gen. 11475 - Reg. part. 8031

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

