

TRIBUNALE DI PISTOIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fedi Sergio, nella

Esecuzione Immobiliare 241/2024 del R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

Codice fiscale

Nato a

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Patti	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 241/2024 del R.G.E.....	22
Lotto Unico	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	23



In data 09/01/2025, il sottoscritto Arch. Fedi Sergio, con studio in Via delle Mura Urbane, 30 - 51100 - Pistoia (PT), email sergiofedi@stabfs.it, PEC sergiofedi@pec.stabfs.it, Tel. 0573 368093, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - Via Lunga 16

DESCRIZIONE

Edificio di civile abitazione in Pontito, nel comune di Pescia (PT), località montana (c.750m s.l.m.) distante dal capoluogo circa 20km. Il bene è posto all'interno del centro antico, in fregio alla via Lunga, una viabilità interna non percorribile con automobili per la sua esigua sezione, con edifici in linea su ambo i lati, a breve distanza da un piccolo parcheggio pubblico, posto all'ingresso del paese per chi proviene da Pescia.

Il fabbricato si eleva su tre piani: piano terra (corrispondente al piano strada), primo e seminterrato, collegati fra loro da scale in legno ad unica rampa, poco agevoli per la loro eccessiva pendenza.

Al piano terra si trova l'ingresso dalla Via Lunga che si apre sul pianerottolo che disimpegna un vano soggiorno (a sinistra per chi entra nella casa) e la scala in legno ad unica rampa che si collega con il piano seminterrato. Dal soggiorno, tramite altro pianerottolo della scala che prosegue per il piano primo, si raggiunge la camera matrimoniale e quindi salendo la rampa di scala, il piano primo dove si trovano due camere a tetto e il bagno. Il soggiorno e la camera del piano terra hanno una finestra sulla parete a valle, mentre le camere del piano primo hanno finestra sia sulla parete a valle che sulla parete lungo la Via Lunga.

Al piano seminterrato il pianerottolo di arrivo della scala disimpegna da una parte il tinello, collegato tramite due gradini alla cucina, e dall'altra un vano parzialmente diviso e una zona usata come lavanderia e wc privo delle normali finiture e dotazioni. Cucina, tinello e ripostiglio hanno aperture sulla parete a valle e sono controterra nella parte a monte.

Dal pianerottolo - disimpegno, tramite porta, si accede ad una pertinenza esterna esclusiva, malamente pavimentata e in parte coperta con tettoia abusiva che funge da rimessaggio nella zona corrispondente alla porta sul pianerottolo di disimpegno.

I solai di tutta la casa, così come il tetto, hanno struttura principale e secondaria in legno e scempiato in mezzane di cotto ed i pavimenti in piastrelle di cotto sono in parte rivestiti in plastica stampata finto legno oppure in piastrelle di cotto; il piano terra ha altezza da pavimento a mezzana in cotto di m 2,42-2.45 circa, il piano seminterrato variabile da c. 2.63 (tinello) a 2.75 (cucina) e 2,88 (ripostiglio) e il piano primo ha altezza verso il fronte strada di c. 2.05 e sul fronte a valle di c. 1.85 e al colmo, sotto trave di c. 2.30.

Il fabbricato è privo di impianto di riscaldamento e fornitura di gas da rete ed ha impianto elettrico non conforme alla norma tecnica. Il riscaldamento è dato da stufe e camino aperto a legna.

Gli infissi esterni non garantiscono gli standard minimi di efficienza contro gli agenti atmosferici e quelli interni sono praticamente assenti fatta eccezione per la chiusura del servizio igienico ed una camera.

Le pareti perimetrali all'esterno sono in pietra a faccia vista e in buono stato di conservazione e di finitura. All'interno le pareti sono in prevalenza in stato di manutenzione mediocre/cattivo e in molte zone sono interessate da umidità e condensa.

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.

L'immobile è occupato dal padre, madre e fratelli della esecutata in forza di un diritto di abitazione concesso dalla esecutata con atto Notaio Valeria Pansa Longobardo del 21/10/2008 trascritto a Pescia N.RP 3371, con il quale il padre e la madre -comproprietari- vendettero alla esecutata, che si accollò il mutuo, il bene staggito. L'atto Notaio Valeria Pansa Longobardo del 21/10/2008 trascritto a Pescia N.RP 3371 fu rogato in data posteriore all'atto di mutuo notaio ed all'ipoteca conseguente per Notaio Marco Regni del 17/09/2004 R.P. 1396 e quindi ai sensi dell'art. 2812 c.1 c.c. il diritto di abitazione è inopponibile.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - Via Lunga 16

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:

- [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
Nato a [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Con il contratto di compravendita alla esecutata [REDACTED] Valeria Pansa Longobardo del 21/10/2008 RP. 3371 i venditori [REDACTED] e [REDACTED] comproprietari ciascuno per 1/2, si sono riservati il diritto di abitazione [REDACTED] n [REDACTED]

Ai sensi dell'art 2812 c. 1 c.c. il diritto di abitazione al creditore ipotecario con iscrizione antecedente è inopponibile e quindi il creditore ipotecario può subastare la cosa come libera.

CONFINI

A nord Via Lunga, a
ovest particella 339:

articella 341:
sub.2)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	41,90 mq	55,80 mq	1	55,80 mq	2,65 m	S1
Cortile	44,30 mq	44,30 mq	0,25	11,07 mq	0,00 m	S1
Abitazione	32,10 mq	42,90 mq	1	42,90 mq	2,45 m	T
abitazione	34,00 mq	43,90 mq	0,33	14,49 mq	2,05 m	1
Locale di deposito	3,00 mq	3,00 mq	0,20	0,65 mq	0,00 m	T
Sottotetto (autonomo)	9,00 mq	9,80 mq	0,20	1,96 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				126,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				126,87 mq		

La superficie della scala viene conteggiata a tutti i piani nella superficie lorda, mentre non viene mai considerata nella superficie netta (calcolata questa come la superficie calpestabile). La superficie convenzionale del resede (al piano corrispondente a quello dell'abitazione Seminterrato) -misurata sui disegni dell'ultima pratica edilizia che si sono riscontrati affidabili- è stata calcolata con applicazione del coefficiente mercantile 0.25.

Le altezze dei piani sono variabili da vano a vano e per la irregolarità dei piani di calpestio; l'altezza del piano S1 è riferita al vano centrale (tinello), mentre la cucina ha altezza 2.75 e il vano guardaroba/wc 2.85- var.

L'altezza del piano primo è variabile in quanto ha solaio di copertura a capanna e quindi con altezza variabile da 1,85 a 2.05 nella parte bassa e 2.30 sotto trave in corrispondenza del colmo. L'altezza dichiarata 2,05 è da intendersi quindi come quota media approssimativa. In ragione della particolare limitatezza di altezza dei vani viene applicato il coefficiente riduttivo 0,33 come indicato nel format di procedure.it per le camere a tetto e soffitte. L'altezza del sottotetto al piano T non è precisata in quanto il vano non è accessibile e comunque indicativamente si stima di altezza media di c. 0,90m

Il locale deposito è considerato indistintamente fra parte coperta e non, anche in ragione della sua non conformità, applicando a questo il coefficiente riduttivo 0.20 come al sottotetto non praticabile anch'esso caratterizzato da non conformità.

Il bene non è comodamente divisibile in natura

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo da

Proprietà : nata l codice fiscale MZZ MNM 90A51

I470 G proprietà per 1/1

Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 11 particella 340, categoria A/5, classe 1, consistenza vani 5,5 rendita € 85,22

Nota: NON SONO RIPORTATI I SOGGETTI CON IL DIRITTO DI ABITAZIONE

Periodo da

ità :
ro

nata a

il

codice fiscale

Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 11 particella 340, categoria A/5, classe 1, consistenza vani 5,5 rendita € 85,22

Periodo dal 23/09/2003 al 21/10/2008

nato a

il

codice fiscale

proprietà per 3/6 in regime di se

nata a

i

codice fiscale

proprietà per 3/6 in re azione dei beni

Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 11 particella 340, categoria A/5, classe 1, consistenza vani 5,5 rendita € 85,22

Periodo antecedente il ventennio

Periodo dal 19/10/1994 al 23/09/2003

ata

il

codice fiscale

proprietà per

nata in

il

codice fiscale

proprietà per

1/3

nata in

il

codice fiscale

Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 11 particella 340, categoria A/5, classe 1, consistenza vani 5,5 rendita € 85,22

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	340			A5	1	5.5		85,22 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non è presente in atti.

La mappa catastale non è corrispondente allo stato dei luoghi (è mancante la rappresentazione della parte del fabbricato corrispondente al vano cucina e soprastante pertinenza accessibile dalla Via Lunga)

In visura non è riportato il diritto di abitazione riservato al dante causa dell'intestatario.

L'esperto ha provveduto a richiedere all'Agenzia delle Entrate copia della busta della partita 1819; è stata fornita la copia del contenuto della busta ove è presente solo il modello 5 per accertamento e classamento eseguito in data 20/11/1942.

Questo l'accertamento e classamento: abitazione ad uso padronale con cantina e orto come accessori, categoria A5 cl.1 di vani 5,5.

Per la completezza delle posizioni catastale deve pertanto essere rappresentata in mappa la parte del fabbricato mancante e presentati gli atti di aggiornamento e la planimetria tramite la procedura DOCFA

PRECISAZIONI

Si richiama che con il contratto di compravendita alla esecutata [redacted] r [redacted] Valeria Pansa Longobardo del 21/10/2008 RP. 3371 i venditori [redacted] e [redacted] comproprietari ciascuno per 1/2, si sono riservati il diritto di abitazione [redacted] te.

Ai sensi dell'art 2812 c. 1 c.c. il diritto di abitazione al creditore ipotecario con iscrizione antecedente è inopponibile e quindi il creditore ipotecario può subastare la cosa come libera.

Sono stati richiesti all'anagrafe [redacted] cia il certificato [redacted] nza dell'esecutata, dal quale risulta che la stessa è residente in [redacted] e di stato civile [redacted] la sua famiglia si compone come

Inoltre sono stati richiesti all'anagrafe del Comune di Pesca il certificato di residenza degli aventi diritto di abitazione in forza del titolo sopra richiamato e con le condizioni di inopponibilità al creditore ipotecario.

Gli s [redacted] residente in [redacted] coniugati per aver contratto matrimonio in [redacted] in data [redacted] ed in regime [redacted] ni come risulta dall'estratto per riassunto [redacted] di

PATTI

Dalle ricerche effettuate in Anagrafe Tributaria, alla data del 20 gennaio 2025 non risultano registrati contratti di locazione o comodato aventi ad oggetto l'immobile subastato, da parte della esecutata proprietaria, né a nome degli occupanti.

Il bene è occupato dalla famiglia di [redacted] si compone come sopra descritto in forza del diritto di abitazione che [redacted] ià comproprietari del bene stagg [redacted] sono riservati loro vita natural durante [redacted] di compravendita alla esecutata [redacted]

ai rogiti del Notaio Valeria Pansa Longobardo del 21/10/2008 RP. 3371.

Ai sensi dell'art 2812 c. 1 c.c. il diritto di abitazione al creditore ipotecario con iscrizione antecedente è

inoppoibile e quindi il creditore ipotecario può subastare la cosa come libera.

STATO CONSERVATIVO

la parte esterna dell'edificio, in particolare le facciate del fabbricato, si presentano in buono stato conservativo. Le finiture interne, per quanto presenti, sino invece in cattivo stato di manutenzione: in molti punti le pareti, in particolare quelle lato Via Lunga presentano tracce evidenti di umidità e condensa. L'abitazione è priva di impianto di riscaldamento centralizzato e l'impianto elettrico è in condizioni precarie e non conformi alla norma tecnica.

Le scale interne sono in parte prevalente in struttura in legno; sono quasi tutte mancanti le porte interne e gli infissi esterni sono in mediocri condizioni di manutenzione; il servizio igienico al piano seminterrato risulta non ultimato.

Complessivamente lo stato conservativo e la qualità delle finiture interne e degli impianti possono definirsi scadenti e di scarso valore

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni con altre proprietà, ad eccezione della quota proporzionale e condominiale delle parti e cose dell'intero stabile comuni per legge e destinazione in considerazione del fatto che l'edificio è parte di un complesso di edifici in linea senza soluzione di continuità fra le varie proprietà ed edifici contermini.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla visura presso il sito della Regione Toscana Geoscopio (<https://www.502.regione.toscana.it/geoscopio/pianopaesaggistico.html>) risulta che l'intero territorio in esame sia gravato da usi civici non meglio identificati e quindi ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (Art. 142. Aree tutelate per legge: comma 1 lett.h) il territorio risulta di interesse paesaggistico e sottoposto a quelle disposizioni.

Risultando tutto il territorio gravato da usi civici ed essendo la stima del probabile valore di mercato del bene ricavata per comparazione di beni anch'essi gravati da usi civici, la presenza di questa particolare condizione risulta ininfluenza ai fini della valutazione.

Negli atti di provenienza non si trova menzione dell'esistenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio ha doppia esposizione (pareti nord e sud), ma la parete nord affaccia sulla Via Lunga che a ridottissima sezione.

L'altezza interna dei locali del piano terra e primo è molto ridotta, in particolare quella del piano primo che ha copertura a tetto a falda inclinata ed ha altezze in corrispondenza delle facciate di c. m 1.85 (lato sud) e c. 2.05 m sul lato nord e c. 2.30 sotto il trave di colmo (le altezze qui dichiarate sono solo indicative per la irregolarità dei piani di riferimento).

Le strutture verticali portanti sono presumibilmente in muratura di pietrame; i solai e la copertura hanno struttura portante principale e secondaria in legno. La copertura ha anch'essa struttura in legno con scempiato in pannelle di cotto e manto in laterizio.

Le pareti interne sono presumibilmente in laterizio ed i pavimenti in prevalenza in pannelle di cotto su cui sono stati apposti teli in pvc o similari che con la texture simulano quella del legno.



Gli infissi esterni sono in legno di vecchia concezione e standard qualitativo.

Le scale sono in parte prevalente in legno e di eccessiva pendenza: un' unica rampa collega i diversi piani
L'impianto elettrico è in parte in traccia e in parte a vista.

Non è presente un impianto di riscaldamento alimentato da caldaia, ma solo un caminetto aperto e stufe a legna.

Gli impianti non sono dotati di dichiarazione di conformità.

La casa ha una pertinenza scoperta sul lato sud accessibile dal piano seminterrato dalla cucina e dal pianerottolo di disimpegno della scala, parte coperta e chiusa abusivamente e con costruzione precaria. Vi è inoltre un piccolo ripostiglio e un sottotetto non praticabile, entrambi accessibili dalla Via Lunga; come descritto in altra parte della relazione, questa zona è caratterizzata da non conformità edilizia.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti dell'Agenzia E occupazione dell'immobile.

Il bene è occupat compone come di seguito descritto, in forza del diritto di abitazione che , coniugi, già comproprietari del bene st per 1/2, si sono r il contratto di compravendita alla figlia -ora esecutata- ai rogiti del Notaio Valeria Pansa Longobardo del 21/10/2008 RP. 3371.

dell'art 2812 c. 1 c.c. il diritto di abitazione è inopponibile al creditore ipotecario con iscrizione antecedente e quindi il creditore ipotecario può subastare la cosa come libera e come tale ne viene stimato il valore. Per completezza di informazione sono stati richiesti all' anagrafe del Comune di Pescia il certificato di residenza degli aventi diritto di abitazione in forza del titolo sopra richiamato e con le condizioni di inopponibilità al creditore ipotecario.

risultano residenti in , coniugati per aver contratto d in regime di separazione dei beni come risulta dall'estratto per

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/09/2003 al 21/10/2008	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Donato Grazioso	23/09/2003	78623	4419
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	16/10/2003		3359
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	15/10/2003	2827	1T

Dal 21/10/2008	[REDACTED] n. a [REDACTED] proprietaria [REDACTED]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Valeria Pansa Longobardo	21/10/2008	119723	9967
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	29/10/2008		3371
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Empoli	22/10/2008	8617	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si richiama che con il contratto di compravendita alla esecutata [REDACTED] Valeria Pansa Longobardo del 21/10/2008 RP. 3371 i venditori [REDACTED] comproprietari ciascuno per 1/2, si sono riservati il diritto di abitazio

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 13/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Probabili costi di cancellazioni ed annotamenti da eseguire prima del trasferimento: ISCRIZIONI : ipoteca volontaria = € 35,00 TRASCRIZIONI : taxa fissa = € 294,00 e comunque come liquidati da parte della Agenzia delle Entrate sulla base delle tariffe vigenti all'epoca della emissione del decreto di trasferimento e dell'ordine di cancellazione da parte del G.D..

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritta a Pescia il 24/09/2004

Registro Generale 5726 – Registro Particolare 1396

Importo tot

A favore di : [REDACTED] con sede in Milano codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/2

codice fiscale [redacted] proprietà per 1/2

0,00 Durata : anni 20

Data atto : 17/09/2004

N° repertorio : 181776 / 29565

Grava su :

Unità negoziale 1

Piena proprietà di fabbricato in Comune di Pescia località Pontito

Identificazione catastale :

- foglio 11, particella 340, categoria A/5

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritta a Pescia il 09/09/2024

Registro Generale 5190 – Registro Particolare 756

Importo tot

A favore di : [redacted] con sede in Milano codice fiscale [redacted]

[redacted] o [redacted] proprietà per ½

[redacted] al [redacted] proprietà per ½

[redacted] co [redacted] proprietà

Data atto : 17/09/2004

N° repertorio : 181776 / 29565

Grava su :

Unità negoziale 1

Piena proprietà di fabbricato in Comune di Pescia località Pontito

Identificazione catastale :

- foglio 11, particella 340, categoria A/5

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (atto di pignoramento)

1) Atto esecutivo – Verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale : UNEP TRIBUNALE DI PISTOIA

Trascritta a Pescia il 19/12/2024

Registro Generale 7529 – Registro Particolare 4979

Quota : 1

A favor [redacted] codice fiscale [redacted] per 1/1

Contro : [redacted] codice fiscale [redacted] proprietà per 1/1

Immobili

Piena proprietà di fabbricato in Comune di Pescia località Pontito Via Lunga civico 16

Identificazione catastale :

- foglio 11, particella 340, categoria A/5, consistenza vani 5,5.

NORMATIVA URBANISTICA

URBANISTICA

Il Comune di Pescaia è dotato di Piano Operativa Comunale che è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 49 del 20 /07 /2022 ed è stato pubblicato sul B.U.R.T. della Regione Toscana parte II n. 42 in data 19/10/2022 . Il piano ha pertanto acquisito efficacia, decorsi trenta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.T., dal 19/11/2022.

In base alle previsioni del Piano Operativo, il bene staggito ricade all'interno delle Zone A " - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico".

Gli interventi in queste aree sono disciplinati dall'art. 26.3 delle N.T.A. (documento D.T.01 del Piano Operativo), di cui si riporta un estratto, rimandando per la miglior lettura agli allegati di questa relazione e ancor più al documento originale visionabile sul sito istituzionale del Comune di Pescia.

"3. Per gli edifici di valore storico, architettonico, tipologico, identificati nell'elaborato D.T. 03 sono ammesse le categorie di intervento edilizio di cui all'art.17 secondo i criteri e le direttive di cui all'art.18.

.... omissis ... 4. Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico di cui al comma 3, sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art.17 sino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa nel rispetto dell'impianto urbanistico storicizzato e dei caratteri architettonici e tipologici del contesto del centro storico.....

Omissis..... 6. Al fine di favorire il recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, sono consentite le seguenti deroghe ai parametri igienico-sanitari:

a) per quanto riguarda l'ampiezza dei locali abitabili, sia principali che accessori, e le altezze degli stessi è consentita una deroga in riduzione sino ad un massimo del 12% rispetto ai parametri di legge;

b) per quanto riguarda il rapporto aereo-illuminante tra superfici dei vani e superfici aereo-illuminanti è consentita una deroga fino ad 1/14 rispetto ai minimi previsti dal D.M. del 05/07/1975; i servizi igienici potranno essere aerati solo in modo meccanico e l'illuminazione potrà essere in questo caso solo elettrica;

c) per i locali sottotetto valgono le norme di cui all'art.14;

d) la dimensione minima delle unità abitative, non può essere inferiore a 50 mq di SCal, salvo i monolocali che possono essere di mq. 28 di SCal per una persona e di mq. 38 di SCal per due persone."

Vincoli

Dalla visura presso il sito della Regione Toscana Geoscopio (<https://www.502.regione.toscana.it/geoscopio/pianopaesaggistico.html>) risulta che l'intero territorio in esame sia gravato da usi civici non meglio identificati e quindi ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (Art. 142. Aree tutelate per legge: comma 1 lett.h) il territorio risulta di interesse paesaggistico e sottoposto a quelle disposizioni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Come risulta dalle dichiarazioni dei tecnici progettisti nella redazione delle pratiche edilizie di seguito descritte, il fabbricato originario risale a data anteriore al 1900.

Nell'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Pescia sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie.

1)

Pratica Edilizia 761/2006 – Richiesta di conformità in sanatoria

L'Attestazione fu richiesta per le opere di ristrutturazione eseguite in assenza di titolo abilitativo su fabbricato di civile abitazione in Via Lunga, 16 a Pontito (Foglio 11 mappale 340).

Come risulta dalla istruttoria del tecnico comunale in data 05/09/2007, "l'intervento a sanatoria prevede la ristrutturazione edilizia del fabbricato per le opere già realizzate e la demolizione dei pilastri oltre la quota eccedente i m 1,45 (opere eseguite a seguito dell'ordinanza demolizione n. 117 del 06/05/07 e comunicate in data 13/06/2008 prot. 15150). Le opere dovranno essere ultimate con successiva DIA come da "Proposta progettuale alternativa" che ha avuto parere favorevole. Dalla Commissione comunale del paesaggio n. 5 del 22/03/2007 ed Atto di Assenso n. 13 del 2007".

Attestazione di conformità in sanatoria fu rilasciata in data 10.09.2007 con il N. 32/2007, a [redacted] per l'avvenuta esecuzione delle opere edilizie: "Ristrutturazione edilizia del fabbricato con demolizione e realizzazione di un locale e realizzazione di numero 3 pilastri in pietra in Pontito in Via Lunga"

Alla Attestazione sono allegati le tavole 1 e 2 che rappresentano lo stato preesistente (Tav.1) e lo stato attuale (Tav.2) quale risulta dopo gli interventi realizzati senza titolo abilitativo.

La documentazione è stata acquisita con visura diretta e copia fotografica presso la sede dell'archivio U.T.C. in Pescia.

2)

Denuncia di Inizio di Attività (D.I.A.) presentata allo Servizio Edilizia Pubblica e Privata del Comune di Pescia da [redacted] per l'esecuzione di "ristrutturazione edilizia di fabbricato di civile ab [redacted] elettrico, termico, idrico sanitario (

"per termico e [redacted] posa terminali"), come attestata dal pro [redacted] e direttore dei lavori incaricato Geom. [redacted] iscritto al Collegio dei Geometri di Pistoia al n. [redacted]

Le opere denunciate [redacted] completamente dei lavori abusivamente iniziati e quindi sanati con la Attestazione di conformità e l'Atto di assenso, sinteticamente descritti al punto 1) che precede.

Come risulta dalla relazione tecnica, le opere da eseguirsi a seguito delle D.I.A. erano:

i) parziale copertura della terrazza sovrastante il locale accessorio al piano seminterrato con porzione scoperta accessibile direttamente dalla Via Lunga per accedere al sottotetto, creato con la parziale copertura, utile per l'installazione di impianti tecnologici.

ii) alcune inferriate a protezione di muri e porte finestra

iii) massetti e pavimenti interni, impianto elettrico, terminali e caldaia impianti termico, rivestimenti, porte interne e finiture interne in genere.

Il tecnico ha attestato il rispetto dei requisiti igienico-sanitari previsti dal D.M. 05/07/1975..

In data 13/02/2008 fu comunicato l'inizio dei lavori, dal giorno 18/02/2008, acquisito al protocollo del Comune di Pescia al n. 3639.

Allegate alla DIA sono tre tavole di cui la Tav. 1 (Stato attuale) corrispondente alla Tav. 2 allegata alla Attestazione di Conformità e la Tav. 2 che rappresenta lo stato modificato e la Tav. 3 lo Stato sovrapposto.

La validità del titolo è scaduta senza che sia stata dichiarata la fine dei lavori, né ultimati i lavori.

La documentazione è stata acquisita per invio telematico dal Comune di Pescia.

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.

La validità dell'ultimo titolo abilitativo è scaduta senza che siano stati ultimati i lavori e dichiarata la fine degli stessi.

Per l'abitazione non è stato rilasciato certificato di agibilità o segnalazione certificata di agibilità.

Verifica della conformità dello stato dei luoghi allo stato legittimato con i titoli abilitativi.

Dal sopralluogo e dal rilievo speditivo condotto nell'occasione si evidenziano le principali difformità riscontrate fra lo stato dei luoghi e i titoli abilitativi:

i) copertura e tamponamento parziale del resede sud a cui si può accedere dal piano seminterrato: si tratta di

un rimessaggio precario realizzato con travetti in legno e tavolame di recupero, copertura in ondulato in fibra di vetro traslucido, zavorrato all'estradosso con tavolame, pietre e mattoni: in breve un rimessaggio addossato alla parete sud con struttura e chiusure precarie e di facile smontaggio.

ii) canna fumaria rivestita in muratura su parete est a servizio della cucina

iii) piccola tettoia in struttura lignea a protezione della porta e finestra della cucina

iv) copertura della terrazza sovrastante il locale cucina con porzione scoperta accessibile direttamente dalla Via Lunga per accedere al sottotetto: la zona adiacente alla Via Lunga ha ora in parte copertura invece di essere completamente scoperta, come indicato nei grafici di progetto e l'altra maggior porzione della copertura risulta più alta rispetto a quanto risulta dai grafici di progetto.

I lavori interni risultano inoltre non completamente compiuti, in particolare nella zona bagno a piano seminterrato e quelli relativi all'impianto termico e delle finiture e infissi interni, in genere.

Delle difformità riscontrate e dei costi prevedibili per la regolarizzazione verrà tenuto conto portandoli in detrazione dal valore stimato del bene.

Della incompletezza delle finiture e impianti interni verrà tenuto conto nella determinazione del valore unitario di riferimento da assumere per la stima del valore commerciale del bene.

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** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - Via Lunga 16
Edificio di civile abitazione in Pontito, nel comune di Pescia (PT), località montana (c.750m s.l.m.) distante dal capoluogo circa 20km. Il bene è posto all'interno del centro antico, in fregio alla via Lunga, una viabilità interna non percorribile con automobili per la sua esigua sezione, con edifici in linea su ambo i lati, a breve distanza da un piccolo parcheggio pubblico, posto all'ingresso del paese per chi proviene da Pescia. Il fabbricato si eleva su tre piani: piano terra (corrispondente al piano strada), primo e seminterrato, collegati fra loro da scale in legno ad unica rampa, poco agevoli per la loro eccessiva pendenza. Al piano terra si trova l'ingresso dalla Via Lunga che si apre sul pianerottolo che disimpegna un vano soggiorno (a sinistra per chi entra nella casa) e la scala in legno ad unica rampa che si collega con il piano seminterrato. Dal soggiorno, tramite altro pianerottolo della scala che prosegue per il piano primo, si raggiunge la camera matrimoniale e quindi salendo la rampa di scala, il piano primo dove si trovano due camere a tetto e il bagno. Il soggiorno e la camera del piano terra hanno una finestra sulla parete a valle, mentre le camere del piano primo hanno finestra sia sulla parete a valle che sulla parete lungo la Via Lunga. Al piano seminterrato il pianerottolo di arrivo della scala disimpegna da una parte il tinello, collegato tramite due gradini alla cucina, e dall'altra un vano parzialmente diviso e una zona usata come lavanderia e wc privo delle normali finiture e dotazioni. Cucina, tinello e ripostiglio hanno aperture sulla parete a valle e sono controterra nella parte a monte. Dal pianerottolo - disimpegno, tramite porta, si accede ad una pertinenza esterna esclusiva, malamente

pavimentata e in parte coperta con tettoia abusiva che funge da rimessaggio nella zona corrispondente alla porta sul pianerottolo di disimpegno. I solai di tutta la casa, così come il tetto, hanno struttura principale e secondaria in legno e scempiato in mezzana di cotto ed i pavimenti in piastrelle di cotto sono in parte rivestiti in plastica stampata finto legno oppure in piastrelle di cotto; il piano terra ha altezza da pavimento a mezzana in cotto di m 2,42-2.45 circa, il piano seminterrato variabile da c. 2.63 (tinello) a 2.75 (cucina) e 2,88 (ripostiglio) e il piano primo ha altezza verso il fronte strada di c. 2.05 e sul fronte a valle di c. 1.85 e al colmo, sotto trave di c. 2.30. Il fabbricato è privo di impianto di riscaldamento e fornitura di gas da rete ed ha impianto elettrico non conforme alla norma tecnica. Il riscaldamento è dato da stufe e camino aperto a legna. Gli infissi esterni non garantiscono gli standard minimi di efficienza contro gli agenti atmosferici e quelli interni sono praticamente assenti fatta eccezione per la chiusura del servizio igienico ed una camera. Le pareti perimetrali all'esterno sono in pietra a faccia vista e in buono stato di conservazione e di finitura. All'interno le pareti sono in prevalenza in stato di manutenzione mediocre/cattivo e in molte zone sono interessate da umidità e condensa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 340, Categoria A5

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

Valore di stima del bene: € 46.400,00.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, previsioni urbanistiche vigenti ed adottate ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, con l'esame delle documentazioni e con ricerca dei valori di mercato e con adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per la stima del più probabile valore di mercato sono state fatte indagini per accertare la presenza di atti di compravendita di beni, di analoghe caratteristiche collocati in Pontito per una stima con approccio alla comparazione di mercato.

I prezzi di mercato si sono rilevati con indagini condotte con accesso al il S.P.I. dell'Agenzia delle Entrate, di Pescia e in parte con accesso a portali specializzati nella pubblicizzazione di immobili offerti in vendita, indagando la zona di Pontito e le unità immobiliari compravendute e localizzate in prossimità dei soggetti in esame.

I valori di mercato sono stati indagati anche con accesso al portale dell'Agenzia delle Entrate per rilevare i valori OMI e al portale Borsino Immobiliare.

Dall'analisi di questi dati, sottoposti ad apprezzamenti e detrazioni in base alle caratteristiche peculiari del soggetto, sono stati derivati i valori per unità di superficie che vengono usati per la stima.

Per quanto attiene allo stato di occupazione, ai fini della stima, il bene è stato considerato libero in quanto:

- occupato in forza di un diritto di abitazione acquisito con un contratto stipulato in data posteriore alla iscrizione della ipoteca a garanzia di un mutuo concesso.

Ai sensi dell'art 2812 c. 1 c.c. il diritto di abitazione al creditore ipotecario con iscrizione antecedente è inopponibile e quindi il creditore ipotecario può subastare la cosa come libera.

Per la determinazione del VALORE FINALE del bene viene inoltre stimato il costo delle procedure per la regolarizzazione della posizione edilizia e le lavorazioni necessarie allo scopo con gli oneri relativi e, per la parte di opere abusive non sanabili, il costo della demolizione e/o del rifacimento conforme.

Si è inoltre ritenuto di dover apportare ulteriori detrazioni che tengono conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto; dello stato di occupazione, per quanto non opponibile; dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e delle particolari modalità di vendita e di un generico gravame di uso civico, non meglio definito, che grava sull'intera area.

Tutta la zona in cui si trova il bene è gravata da usi civici ed essendo la stima del probabile valore di

mercato del bene ricavata per comparazione di beni anch'essi gravati da usi civici, la presenza di questa particolare condizione risulta a parere dell'esperto estimatore ininfluenza ai fini della valutazione; purtuttavia la detrazione forfettaria applicata tiene conto anche di questa condizione.

Servizio Pubblicità Immobiliare (S.P.I.) dell'Agenzia delle Entrate, Pescia (provincia di Pistoia)

L'esperto ha provveduto a compiere accertamenti per l'individuazione di immobili che, per tipologia e collocazione, avessero caratteristiche comparabili con quelle dell'immobile in esame. Dalle visure in via telematica presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare si è potuto accertare che sono presenti due atti di compravendita di epoca recente nelle vicinanze del soggetto. Ritenendoli potenzialmente utili alla comparazione, la ricerca è proseguita con accesso al servizio per la lettura e/o richiesta in copia degli atti, di cui si riportano i dati più significativi.

A) Atto del 08/09/2023 Notaio Raffaele Lenzi repertorio 83555 raccolta 49282

Oggetto della compravendita: porzione fabbricato condominiale in Pontito in Via del Vescovado, 4 appartamento di tipo colonico e non di lusso al piano terra e sottotetto composto da ingresso, soggiorno, tinello, cucina con terrazzo due bagni e due camere con soffitta nel sottotetto (F. 11 particella 147/8, A3 ; classe 2, vani 7 mq 122)

PREZZO DICHIARATO IN ATTO : € 53.000,00

Il prezzo per unità di superficie - pari a quella catastale dichiarata in atti- dell'appartamento risulta di circa € x mq 435,00 .

Si stima che il bene, per quanto desumibile dalla descrizione in atto sia comparabile al soggetto in esame

B)

Atto del 22/02/2023 Notaio Raffaele Lenzi repertorio 82575 raccolta 48698

Oggetto della compravendita: quartiere in Via del vescovado, 4 a Pontito, piano terra in mediocre stato di conservazione e manutenzione composto da soggiorno, cucina, camera, wc e terrazzo oltre soffitta non praticabile e due corti esclusive al Catasto fabbricati in F.11 particella 147 sub. 7 - 124 e 93 (A/4 classe 1; 4 vani; mq 74 di superficie catastale) .

PREZZO DICHIARATO IN ATTO : € 14.000,00 .

da cui il prezzo per unità di superficie - pari a quella catastale dichiarata in atti- dell'appartamento risulta di circa € x mq 190,00

Il valore desunto dal comparabile B), non appare idoneo a rappresentare un valore di mercato del soggetto in esame e pertanto non viene assunto a riferimento.

Valori OMI

I valori di mercato della banca dati delle quotazioni immobiliari reperibili presso il sito dell'Agenzia delle Entrate, i cosiddetti valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), oscillano per le abitazioni civili poste nella zona suburbana/frazioni montane microzona E3.1 fra 750,00 e 1.000,00 € x mq di superficie lorda.

Si ritiene che per le caratteristiche del fabbricato sia pertinente il valore di riferimento di 750,00 € x mq (valore minimo delle abitazioni civili) per le sue caratteristiche di finitura e dotazione impiantistica.

Valori Borsino Immobiliare

I valori del Borsino Immobiliare riferito al periodo per l'edilizia economica:

in seconda Fascia, il valore minimo, medio e massimo risultano rispettivamente pari a €xmq 709,00 - 749,00 -790,00 a cifra tonda.

Per le caratteristiche del fabbricato, si ritiene pertinente il valore di riferimento medio.

Immobili in vendita pubblicizzati sui portali o in Agenzia Immobiliare

Si segnalano per maggior attinenza al soggetto in esame:

1) in Pontito (agenzia Massimiliano Potenza) unità abitativa su tre livelli, 3 locali con 1 bagno e riscaldamento autonomo a gasolio di mq 102 e prezzo € 35.000,00 e quindi con prezzo unitario pari a c. €/mq 345,00

2) in Pontito Agenzia Enne Elle unità abitativa su 4 livelli, 5 locali con 2 bagni oltre resede esclusivo di mq 180 e prezzo e 57.000,00 e quindi con prezzo unitario pari a c. €/mq 316,00

CONCLUSIONI SULLA RICERCA FINALIZZATA ALL' ACCERTAMENTO DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE DEI BENI

I valori OMI e del Borsino Immobiliare, vengono assunti per il valore unitario medio, sostanzialmente coincidente e pari a €/mq 750,00 . Questo valore sarà assunto per mediare il valore accertato presso i portali web e il prezzo di immobili compravenduti in zona.

Il prezzo dell'immobile di cui Atto del 08/09/2023 Notaio Raffaele Lenzi repertorio 83555 raccolta 49282 con prezzo per unità di superficie dell'appartamento risulta di circa € x mq 435,00 si ritiene utile alla comparazione.

I valori rilevati per immobili in vendita pubblicizzati sui portali o in Agenzia Immobiliare sono riferiti a immobili usati, e adeguati a rappresentare il valore del soggetto con il loro prezzo medio di €/mq 330,00

Per quanto esposto in questa relazione, si ritiene congruo il valore mediato fra i valori e i prezzi sopra esposti che così risulta:

$$(750,00 + 435,00 + 330,00)/3 = € \text{ x mq } 505,00$$

di superficie commerciale convenzionale lorda , come definita con i coefficienti che hanno determinato il calcolo della consistenza, per un immobile nuovo e commerciabile.

Per la determinazione del VALORE FINALE del bene si è ritenuto di dover apportare detrazioni che tengono conto di circostanze descritte in questa perizia e in particolare dei costi prevedibili per la regolarizzazione della posizione edilizia, come di seguito stimati:

Costi stimati per la regolarizzazione delle difformità riscontrate.

Demolizione ripostiglio esterno su resede sud e tettoia su porta e finestra della cucina, carico e conferimento a discarica e oneri fiscali: € 2.000,00

demolizione parziale e ricostruzione della copertura della terrazza sovrastante la cucina, per renderla conforme allo stato legittimato, compreso oneri di trasporto e conferimento a discarica dei rifiuti di lavorazione e oneri fiscali: a cifra tonda € 9.000,00

Spese per onorari e altre spese tecniche pratiche edilizie per la legittimazione delle lavorazioni di demolizione e parziale ricostruzione, compresi oneri fiscali: a cifra tonda € 4.000,00

e quindi per complessivi € 15.000,00

Della incompletezza delle finiture e della mancanza di dichiarazioni di conformità degli impianti viene tenuto conto nella definizione del prezzo di riferimento e con la riduzione forfettaria del valore stimato.

Il costo così stimato in termini di incidenza per mq di superficie commerciale lorda si arrotonda a €xmq : $15.000,00/126,87 = €xmq 118,23$ che si arrotonda a €xmq 120,00

Il valore unitario di riferimento viene quindi così ridefinito pari a:

$(505,00 - 120,00) = 385,00 € \text{ x mq}$ da applicarsi alla superficie convenzionale per la determinazione del Valore complessivo di stima del bene.

In considerazione dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, del gravame da usi civici, della presenza di occupanti per quanto non opponibile alla procedura il diritto di abitazione, e di quanto altro evidenziato nella relazione, verrà quindi apportata una ulteriore riduzione percentuale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Pescia (PT) - Via Lunga 16	126,87 mq	385,00 €/mq	€ 48.844,95	100,00%	€ 48.844,95
				Valore di stima:	€ 48.844,95

Valore di Stima: € 48.844,95

DEPREZZAMENTI

Deprezzamento percentuale : 5%

Valore: 48.844,95 -5% = € 46.402,70 che si arrotonda a € 46.400,00

Il deprezzamento rispetto al valore ordinario di mercato viene operato per i seguenti motivi:

- assenza di garanzie per vizi
- alle particolari modalità e tempi di esecuzione delle vendite giudiziarie
- alla indeterminatezza degli esiti, dei tempi e costi per il raggiungimento del perfezionamento delle procedure edilizie.
- Per ogni altro elemento negativo che la perizia ha evidenziato e che non ha formato oggetto di detrazione specifica per la determinazione del valore commerciale ordinario

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Sui segnala:

- È mancante la planimetria catastale e parte del bene non è rappresentata nella mappa catastale
- Risulta a favore degli occupanti un diritto di abitazione costituito mediante contratto stipulato con l'esecutata in data posteriore alla iscrizione ipotecaria a garanzia di mutuo e quindi inopponibile. Il bene è stato stimato come libero.



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

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fedi Sergio

Allegati n° 1
Foto aerea google maps
Estratto CTR

Allegati n° 2
Planimetria con punti di ripresa fotografici
Documentazione fotografica numerazione foto dalla n.1 alla n.14

Allegati n° 3
Estratto carta vincoli
Estratto dal Piano Operativo vigente
Estratto Norme tecniche di attuazione del Piano Operativo vigente

Allegati n° 4
Attestazione di conformità in sanatoria n°32 anno 2007 (PE – 761 - 2006)
Denuncia di inizio attività del 24/12/2007 protocollo n°32681 (PE 792/D/07)

Allegati n° 5
Verifica misure dell'unità immobiliare

Allegati n° 6
Visure e schede catastali:
Estratti di mappa catastale
Visure storiche per immobile n.1
Modello 5 (Accertamento e classamento)

Allegati n° 7
Atto rogato dal notaio Donato Grazioso in data 23/09/2003 Repertorio n°78.623 Raccolta n°4.419
Atto rogato dal notaio Valeria Pansa Longobardo in data 21/10/2008 Repertorio n°119723 Raccolta n°9.967

Allegati n° 8
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia : note di trascrizione ed iscrizioni (agg.: 14/01/2025)
Allegati n° 9: Avviso di ricevimento raccomandate e comunicazione pec agli esecutati ed al legale del creditore precedente

Allegato 10
Sintesi delle indagini effettuate per accertamento dei valori :
Indagini condotte presso il S.P.I. Dell'Agenzia delle Entrate Banca dati OMI nella zona corrispondente alla localizzazione dei beni in esame
Banca dati Borsino Immobiliare
Prezzi rilevati su portali specializzati nella pubblicizzazione di immobili offerti in vendita

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
19 di 23



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - Via Lunga 16
Edificio di civile abitazione in Pontito, nel comune di Pescia (PT), località montana (c.750m s.l.m.) distante dal capoluogo circa 20km. Il bene è posto all'interno del centro antico, in fregio alla via Lunga, una viabilità interna non percorribile con automobili per la sua esigua sezione, con edifici in linea su ambo i lati, a breve distanza da un piccolo parcheggio pubblico, posto all'ingresso del paese per chi proviene da Pescia. Il fabbricato si eleva su tre piani: piano terra (corrispondente al piano strada), primo e seminterrato, collegati fra loro da scale in legno ad unica rampa, poco agevoli per la loro eccessiva pendenza. Al piano terra si trova l'ingresso dalla Via Lunga che si apre sul pianerottolo che disimpegna un vano soggiorno (a sinistra per chi entra nella casa) e la scala in legno ad unica rampa che si collega con il piano seminterrato. Dal soggiorno, tramite altro pianerottolo della scala che prosegue per il piano primo, si raggiunge la camera matrimoniale e quindi salendo la rampa di scala, il piano primo dove si trovano due camere a tetto e il bagno. Il soggiorno e la camera del piano terra hanno una finestra sulla parete a valle, mentre le camere del piano primo hanno finestra sia sulla parete a valle che sulla parete lungo la Via Lunga. Al piano seminterrato il pianerottolo di arrivo della scala disimpegna da una parte il tinello, collegato tramite due gradini alla cucina, e dall'altra un vano parzialmente diviso e una zona usata come lavanderia e wc privo delle normali finiture e dotazioni. Cucina, tinello e ripostiglio hanno aperture sulla parete a valle e sono controterra nella parte a monte. Dal pianerottolo - disimpegno, tramite porta, si accede ad una pertinenza esterna esclusiva, malamente pavimentata e in parte coperta con tettoia abusiva che funge da rimessaggio nella zona corrispondente alla porta sul pianerottolo di disimpegno. I solai di tutta la casa, così come il tetto, hanno struttura principale e secondaria in legno e scempiato in mezzane di cotto ed i pavimenti in piastrelle di cotto sono in parte rivestiti in plastica stampata finto legno oppure in piastrelle di cotto; il piano terra ha altezza da pavimento a mezzana in cotto di m 2,42-2.45 circa, il piano seminterrato variabile da c. 2.63 (tinello) a 2.75 (cucina) e 2,88 (ripostiglio) e il piano primo ha altezza verso il fronte strada di c. 2.05 e sul fronte a valle di c. 1.85 e al colmo, sotto trave di c. 2.30. Il fabbricato è privo di impianto di riscaldamento e fornitura di gas da rete ed ha impianto elettrico non conforme alla norma tecnica. Il riscaldamento è dato da stufe e camino aperto a legna. Gli infissi esterni non garantiscono gli standard minimi di efficienza contro gli agenti atmosferici e quelli interni sono praticamente assenti fatta eccezione per la chiusura del servizio igienico ed una camera. Le pareti perimetrali all'esterno sono in pietra a faccia vista e in buono stato di conservazione e di finitura. All'interno le pareti sono in prevalenza in stato di manutenzione mediocre/cattivo e in molte zone sono interessate da umidità e condensa.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 340, Categoria A5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Destinazione urbanistica: URBANISTICA Il Comune di Pescaia è dotato di Piano Operativa Comunale che è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 49 del 20 /07 /2022 ed è stato pubblicato sul B.U.R.T. della Regione Toscana parte II n. 42 in data 19/10/2022 . I l piano ha pertanto acquisito efficacia, decorsi trenta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.T., dal 19/11/2022. In base alle previsioni del Piano Operativo, il bene staggito ricade all'interno delle Zone A " - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico". Gli interventi in queste aree sono disciplinati dall'art. 26.3 delle N.T.A. (documento D.T.01 del Piano Operativo), di cui si riporta un estratto, rimandando per la miglior lettura agli allegati di questa relazione e ancor più al documento originale visionabile sul sito istituzionale del Comune di Pescia. "3. Per gli edifici di valore

storico, architettonico, tipologico, identificati nell'elaborato D.T. 03 sono ammesse le categorie di intervento edilizio di cui all'art.17 secondo i criteri e le direttive di cui all'art.18. omissis ... 4. Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico di cui al comma 3, sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art.17 sino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa nel rispetto dell'impianto urbanistico storicizzato e dei caratteri architettonici e tipologici del contesto del centro storico..... Omissis..... 6. Al fine di favorire il recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, sono consentite le seguenti deroghe ai parametri igienico-sanitari: a) per quanto riguarda l'ampiezza dei locali abitabili, sia principali che accessori, e le altezze degli stessi è consentita una deroga in riduzione sino ad un massimo del 12% rispetto ai parametri di legge; b) per quanto riguarda il rapporto aereo-illuminante tra superfici dei vani e superfici aereo-illuminanti è consentita una deroga fino ad 1/14 rispetto ai minimi previsti dal D.M. del 05/07/1975; i servizi igienici potranno essere aerati solo in modo meccanico e l'illuminazione potrà essere in questo caso solo elettrica; c) per i locali sottotetto valgono le norme di cui all'art.14; d) la dimensione minima delle unità abitative, non può essere inferiore a 50 mq di SCal, salvo i monolocali che possono essere di mq. 28 di SCal per una persona e di mq. 38 di SCal per due persone.” Vincoli Dalla visura del sito della Regione Toscana Geoscopio (<https://www.502.regione.toscana.it/geoscopio/pianopaesaggistico.html>) risulta che l'intero territorio del Comune di Pescia sia gravato da usi civici non meglio identificati e quindi ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (Art. 142. Aree tutelate per legge: comma 1 lett.h) il territorio risulta di interesse paesaggistico e sottoposto a quelle disposizioni.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 241/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via Lunga 16		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 340, Categoria A5	Superficie	126,87 mq
Stato conservativo:	la parte esterna dell'edificio, in particolare le facciate del fabbricato, si presentano in buono stato conservativo. Le finiture interne per quanto presenti sino invece in cattivo stato di manutenzione: in molti punti le pareti, in particolare quelle lato Via Lunga presentano tracce evidenti di umidità e condensa. L'abitazione è priva di impianto di riscaldamento centralizzato e l'impianto elettrico è in condizioni precarie e non conformi alla norma tecnica. Le scale interne sono in struttura in legno; sono quasi tutte mancanti le porte interne e gli infissi esterni sono in mediocri condizioni di manutenzione; il servizio igienico al piano seminterrato risulta non ultimato. Complessivamente lo stato conservativo e la qualità delle finiture interne e degli impianti possono definirsi scadenti e di scarso valore		
Descrizione:	<p>Edificio di civile abitazione in Pontito, nel comune di Pescia (PT), località montana (c.750m s.l.m.) distante dal capoluogo circa 20km. Il bene è posto all'interno del centro antico, in fregio alla via Lunga, una viabilità interna non percorribile con automobili per la sua esigua sezione, con edifici in linea su ambo i lati, a breve distanza da un piccolo parcheggio pubblico, posto all'ingresso del paese per chi proviene da Pescia. Il fabbricato si eleva su tre piani: piano terra (corrispondente al piano strada), primo e seminterrato, collegati fra loro da scale in legno ad unica rampa, poco agevoli per la loro eccessiva pendenza. Al piano terra si trova l'ingresso dalla Via Lunga che si apre sul pianerottolo che disimpegna un vano soggiorno (a sinistra per chi entra nella casa) e la scala in legno ad unica rampa che si collega con il piano seminterrato. Dal soggiorno, tramite altro pianerottolo della scala che prosegue per il piano primo, si raggiunge la camera matrimoniale e quindi salendo la rampa di scala, il piano primo dove si trovano due camere a tetto e il bagno. Il soggiorno e la camera del piano terra hanno una finestra sulla parete a valle, mentre le camere del piano primo hanno finestra sia sulla parete a valle che sulla parete lungo la Via Lunga. Al piano seminterrato il pianerottolo di arrivo della scala disimpegna da una parte il tinello, collegato tramite due gradini alla cucina, e dall'altra un vano parzialmente diviso e una zona usata come lavanderia e wc privo delle normali finiture e dotazioni. Cucina, tinello e ripostiglio hanno aperture sulla parete a valle e sono controterra nella parte a monte. Dal pianerottolo - disimpegno, tramite porta, si accede ad una pertinenza esterna esclusiva, malamente pavimentata e in parte coperta con tettoia abusiva che funge da rimessaggio nella zona corrispondente alla porta sul pianerottolo di disimpegno. I solai di tutta la casa, così come il tetto, hanno struttura principale e secondaria in legno e scempiato in mezzane di cotto ed i pavimenti in piastrelle di cotto sono in parte rivestiti in plastica stampata finto legno oppure in piastrelle di cotto; il piano terra ha altezza da pavimento a mezzana in cotto di m 2,42-2.45 circa, il piano seminterrato variabile da c. 2.63 (tinello) a 2.75 (cucina) e 2,88 (ripostiglio) e il piano primo ha altezza verso il fronte strada di c. 2.05 e sul fronte a valle di c. 1.85 e al colmo, sotto trave di c. 2.30. Il fabbricato è privo di impianto di riscaldamento e fornitura di gas da rete ed ha impianto elettrico non conforme alla norma tecnica. Il riscaldamento è dato da stufe e camino aperto a legna. Gli infissi esterni non garantiscono gli standard minimi di efficienza contro gli agenti atmosferici e quelli interni sono praticamente assenti fatta eccezione per la chiusura del servizio igienico ed una camera. Le pareti perimetrali all'esterno sono in pietra a faccia vista e in buono stato di conservazione e di finitura. All'interno le pareti sono in prevalenza in stato di manutenzione mediocre/cattivo e in molte zone sono interessate da umidità e condensa.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**ISCRIZIONI****Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo**

Iscritta a Pescia il 24/09/2004

Registro Generale 5726 – Registro Particolare 1396

Importo tot

A favore di [redacted] con sede in Milano codice fiscale [redacted]

[redacted] codice fiscale [redacted] proprietà per 1/2

[redacted] al [redacted] proprietà per 1/2

0,00 Durata

Data atto : 17/09/2004

N° repertorio : 181776 / 29565

Grava su :

Unità negoziale 1

Piena proprietà di fabbricato in Comune di Pescia località Pontito

Identificazione catastale :

- foglio 11, particella 340, categoria A/5

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritta a Pescia il 09/09/2024

Registro Generale 5190 – Registro Particolare 756

Importo tot

A favore di : [redacted] con sede in Milano codice fiscale [redacted]

Contro :

[redacted] codice fiscale [redacted] proprietà per 1/2

[redacted] codice fiscale [redacted] r 1/2

[redacted] codice fiscale [redacted] proprietà

Data atto : 17/09/2004

N° repertorio : 181776 / 29565

Grava su :

Unità negoziale 1

Piena proprietà di fabbricato in Comune di Pescia località Pontito

Identificazione catastale :

- foglio 11, particella 340, categoria A/5

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (atto di pignoramento)**1) Atto esecutivo – Verbale di pignoramento immobili**

Pubblico ufficiale : UNEP TRIBUNALE DI PISTOIA

Trascritta a Pescia il 19/12/2024

Registro Generale 7529 – Registro Particolare 4979

Quota : 1/1

A favore [redacted] codice fiscale [redacted] proprietà per 1/1

Contro : [redacted] codice fiscale [redacted] proprietà per 1/1

Immobili

Piena proprietà di fabbricato in Comune di Pescia località Pontito Via Lunga civico 16

Identificazione catastale :

foglio 11, particella 340, categoria A/5, consistenza vani 5,5.

