

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scatizzi Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 71/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 71/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 277.030,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

All'udienza del 04/06/2024, il sottoscritto Ing. Scatizzi Simone, con studio in Viale Attilio Frosini, 114 - 51100 - Pistoia (PT), email studio.ingpt@gmail.com, PEC scatizzi.simone@ingpec.eu, Tel. 334 6213983, Fax 0573 506706, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pescia (PT) - via di Marzalla n. 8

Trattasi di unità immobiliare ad uso negozio, piccolo supermercato ad uso pertanto commerciale sito in Pescia (PT) via di Marzalla n. 8, in località a margine del centro cittadino ma prossima a viabilità di grande comunicazione. Il locale si trova posto al piano terra di un più ampio compendio di tipo condominiale rispetto al quale ne risulta indipendente e autonomo dal punto di vista dell'utilizzo, utenze ecc. Presente sul fronte ampia area di pertinenza esclusiva, utilizzabile come parcheggio esclusivo, al quale si accede dalla via Marzalla con ampia e agevole rampa, dato che il piano del negozio e l'area esclusiva antistante si trovano a quota leggermente sopraelevata rispetto alla strada.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il laboratorio confina con via di Marzalla a ovest, cantine delle unità poste ai piani superiori a est, fabbricato IACP a nord, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negozi	213,00 mq	228,00 mq	1	228,00 mq	3,20 m	terra
Cortile	519,00 mq	519,00 mq	0,2	103,80 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				331,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				331,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/11/1978	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 491, Sub. 7 Categoria C2 Cl.7, Cons. 222 Graffato 668
Dal 23/11/1978 al 25/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 491, Sub. 7 Categoria C1 Cl.10, Cons. 222 Rendita € 1,95 Graffato 668
Dal 26/06/2006 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 491, Sub. 7 Categoria C1 Cl.10, Cons. 222 Rendita € 3.577,19 Graffato 668
Dal 09/11/2015 al 09/06/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 491, Sub. 7 Categoria C1 Cl.10, Cons. 222 Superficie catastale 313 mq Rendita € 3.577,19 Graffato 668
Dal 10/06/2016 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 491, Sub. 7 Categoria C1 Cl.10, Cons. 222 Superficie catastale 329 mq Rendita € 3.577,19

		Graffato 668
Dal 01/12/2022 al 29/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 491, Sub. 7 Categoria C1 Cl.10, Cons. 222 Superficie catastale 329 mq Rendita € 3.577,19 Graffato 668

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	85	668			C1	10	222	329 mq	3577,19 €		particella 491 sub.7

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità riscontrate consistono in una diversa distribuzione interna dei locali per aver creato all'interno della superficie un nuovo vano.

PRECISAZIONI

Esaminati gli atti risulta completa la documentazione ex art. 567 c.p.c..

PATTI

Non risultano contratti di locazione o patti in essere

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in normale stato di conservazione per l'epoca di costruzione. Per l'utilizzo appare opportuno rinnovarne l'aspetto.

PARTI COMUNI

Nonostante il negozio sia inserito in un contesto di tipo condominiale, risulta indipendente avendo una impiantistica esclusiva così come esclusivo è l'ingresso e l'area di sosta. Ovviamente condivide, con le unità condominiali per civile abitazione poste ai piani sovrastanti gli elementi strutturali e quant'altro strettamente legato alla costruzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto del pignoramento

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra di più ampio edificio interamente costruito con struttura in c.a. e tamponamenti in blocchi artificiali presumibilmente in laterizio. L'altezza utile interna è di m 3.20 tutte le superfici murarie sono intonacate con intonaco civile e tinteggiate i pavimenti sono in gres gli impianti in traccia. L'immobile risulta allacciato alla pubblica fognatura e alla rete idrica. Il resede tergoale risulta pavimentato con asfalto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

All'interno dell'immobile sono presenti alcuni arredi tipici dell'attività commerciale che vi si svolgeva comunque di facile rimozione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/1978 al 25/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI PESCIA	18/12/1978	3250	2484
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/06/2006 al 13/09/2024	**** Omissis ****	ATTO NOTARILE PUBBLICO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/06/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI PESCIA	14/07/2006	4302	2553
		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;

Si precisa che in data 01.12.2022 a rogito Notaio Petteruti Paolo Alberto di Lucca è stato stipulato atto notarile di trasferimento della sede legale della società esecutiva dal comune di Chiedisina Uzzanese a quello di Pescia. Tale atto non risulta trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 13/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a pescia il 09/08/2010
Reg. gen. 3836 - Reg. part. 847
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****

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

Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PESCIA il 13/10/2010

Reg. gen. 4609 - Reg. part. 1014

Importo: € 520.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCIA il 16/05/2024

Reg. gen. 2869 - Reg. part. 1831

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile insiste in zona residenziale di completamento "B2" del vigente Piano regolatore; l'attività edilizia è regolamentata dall'art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da ricerche effettuate presso l'ufficio archivio pratiche edilizie del comune di Pescia non sono state reperite pratiche edilizie che legittimino lo stato dei luoghi; Le uniche pratiche reperite per l'immobile riguardano aspetti secondari e non determinanti per la consistenza in particolare per l'autorizzazione alla posa in opera di insegne e cartellonistiche. Nessun'altra pratica, ad oggi, è stata reperita per l'immobile in oggetto presso l'archivio.

Si ritiene che la conformità catastale sia documento sufficiente ai sensi del quarto periodo dell'art. 9 bis del DPR 380/2001, il tutto in applicazione del quinto periodo del medesimo articolo; "....Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi". La planimetria catastale in atti risalente all'anno 1978 confermerebbe la consistenza dell'immobile come rilevabile ad oggi.

L'unità immobiliare, rispetto alla rappresentazione catastale in atti, risulta difforme per alcune modifiche interne sopravvenute ma comunque sanabili o per mezzo di pratiche edilizie tardive o tramite ripristini consistenti in demolizioni di tramezzi in muratura leggera.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono stati individuati amministratori, ne consegue che l'immobile si ritiene non interessato da vincoli condominiali come confermato verbalmente dall'esecutato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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.

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pescia (PT) - via di Marzalla n. 8

Trattasi di unità immobiliare ad uso negozio, piccolo supermercato ad uso pertanto commerciale sito in Pescia (PT) via di Marzalla n. 8, in località a margine del centro cittadino ma prossima a viabilità di grande comunicazione. Il locale si trova posto al piano terra di un più ampio compendio di tipo condominiale rispetto al quale ne risulta indipendente e autonomo dal punto di vista dell'utilizzo, utenze ecc. Presente sul fronte ampia area di pertinenza esclusiva, utilizzabile come parcheggio esclusivo, al quale si accede dalla via Marzalla con ampia e agevole rampa, dato che il piano del negozio e l'area esclusiva antistante si trovano a quota leggermente sopraelevata rispetto alla strada.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 668, Categoria C1, Graffato particella 491 sub.7

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

Valore di stima del bene: € 282.030,00

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico compartivo rispetto ai beni simili presenti sul mercato o compravenduti. Il prezzo viene determinato moltiplicando la superficie di vendita, ottenuta moltiplicando le superfici lorde per opportuni coefficienti di omogeneizzazione, per il prezzo unitario stimato; l'unità di misura impiegata è il mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Pescia (PT) - via di Marzalla n. 8	331,80 mq	850,00 €/mq	€ 282.030,00	100,00%	€ 282.030,00
Valore di stima:					€ 282.030,00

Valore di stima: € 282.030,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

Valore finale di stima: € 277.030,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che la regolarità urbanistica edilizia si è basata sul confronto con le planimetrie catastali a causa della non reperibilità di pratiche edilizie inerenti detto immobile come dettagliato nell'apposita sezione.

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 06/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Scatizzi Simone

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Note atti di provenienza immobile
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica immobile
- ✓ N° 1 Altri allegati - Trascrizioni pregiudizievoli
- ✓ N° 1 Altri allegati - iscrizioni e ricerche Conservatoria



✓ N° 1 Altri allegati - Verbale trasferimento sede legale

✓ N° 1 Altri allegati - determinazione valore di stima



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pescia (PT) - via di Marzalla n. 8

Trattasi di unità immobiliare ad uso negozio, piccolo supermercato ad uso pertanto commerciale sito in Pescia (PT) via di Marzalla n. 8, in località a margine del centro cittadino ma prossima a viabilità di grande comunicazione. Il locale si trova posto al piano terra di un più ampio compendio di tipo condominiale rispetto al quale ne risulta indipendente e autonomo dal punto di vista dell'utilizzo, utenze ecc. Presente sul fronte ampia area di pertinenza esclusiva, utilizzabile come parcheggio esclusivo, al quale si accede dalla via Marzalla con ampia e agevole rampa, dato che il piano del negozio e l'area esclusiva antistante si trovano a quota leggermente sopraelevata rispetto alla strada. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 668, Categoria C1, Graffato particella 491 sub.7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile insiste in zona residenziale di completamento "B2" del vigente Piano regolatore; l'attività edilizia è regolamentata dall'art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 277.030,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 71/2024 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 277.030,00**

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Pescia (PT) - via di Marzalla n. 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 668, Categoria C1, Graffato particella 491 sub.7	Superficie	331,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in normale stato di conservazione per l'epoca di costruzione. Per l'utilizzo appare opportuno rinnovarne l'aspetto.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare ad uso negozio, piccolo supermercato ad uso pertanto commerciale sito in Pescia (PT) via di Marzalla n. 8, in località a margine del centro cittadino ma prossima a viabilità di grande comunicazione. Il locale si trova posto al piano terra di un più ampio compendio di tipo condominiale rispetto al quale ne risulta indipendente e autonomo dal punto di vista dell'utilizzo, utenze ecc. Presente sul fronte ampia area di pertinenza esclusiva, utilizzabile come parcheggio esclusivo, al quale si accede dalla via Marzalla con ampia e agevole rampa, dato che il piano del negozio e l'area esclusiva antistante si trovano a quota leggermente sopraelevata rispetto alla strada.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a pescia il 09/08/2010
Reg. gen. 3836 - Reg. part. 847
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PESCIA il 13/10/2010
Reg. gen. 4609 - Reg. part. 1014
Importo: € 520.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PESCIA il 16/05/2024
Reg. gen. 2869 - Reg. part. 1831
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura