

TRIBUNALE DI PISTOIA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. geometra Massimiliano Paolini

E.I. 76/2024 del R.G.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

con l'intervento di

**** *Omissis* ****

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Precisazioni.....	5
Lotto unico {descrizione, completezza, titolarità, confini, consistenza, catasto, conservazione, gravami, caratteristiche, occupazione, provenienza, formalità, urbanistica, edilizia, condominio}.....	6
Formazione del Lotto	21
Stima del Lotto	22
Riepilogo bando d'asta.....	27
Schema riassuntivo.....	28
Formalità da cancellare.....	30
Ortofoto (aggiornamento al 22 agosto 2024).....	33
Estratto di mappa catastale (aggiornamento al 22 agosto 2024).....	34
Visure catastali (aggiornamento al 27 agosto 2024).....	35
Schede catastali (aggiornamento al 27 agosto 2024).....	63
Elaborati planimetrici catastali e dimostrazione dei subalterni (aggiornamento al 27 agosto 2024).....	66
Documentazione fotografica dei luoghi (aggiornamento al 5 luglio 2024).....	75
Titolo di provenienza e nota di trascrizione (aggiornamento al 5 luglio 2024).....	100
Elenco formalità per "nominativo" (aggiornamento al 9 luglio 2024).....	112
Elenco formalità per "immobile" (aggiornamento al 31 luglio 2024).....	115



Note tutt'ora gravanti sui beni *(aggiornamento al 31 luglio 2024)*..... **132**

Attestazione dell'Agenzia delle Entrate per sussistenza di locazioni *(aggiornamento al 4 luglio 2024)*..... **162**

Cartografia GEOPOI con individuazione del Lotto *(aggiornamento al 17 novembre 2023)*..... **167**

Valori immobiliare della Banca dati O.M.I. *(aggiornamento al 17 novembre 2023)*..... **168**

Ricerca potenziali comparabili presso le Agenzie Immobiliari *(aggiornamento al 17 novembre 2023)*..... **169**

Comparabili estratti presso le Agenzie Immobiliari *(8 al 17 novembre 2023)*..... **170**



Comunicazione Inizio Operazioni Peritali *(aggiornamento al 28 giugno 2024)* **172**



INCARICO

All'udienza del 7 giugno 2024, notificata il 10 giugno 2024, il sottoscritto geometra Massimiliano Paolini, con studio in Via Panciatichi, 11 - 51100 - Pistoia (PT), email info@massimilianopaolini.it, PEC massimiliano.paolini@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., in data 14 giugno 2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via della Pieve Romanica, 18 - *(Coordinate Geografiche: 43.97705, 10.70148)*
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Pescia (PT) - Via della Pieve di Vellano, piano T - *(Coordinate Geografiche: 43.97699, 10.70184)*
- **Bene N° 3** - Soffitta ubicata a Pescia (PT) - Via delle Fonti 18, piano 3° - *(Coordinate Geografiche: 43.97705, 10.70148)*
- **Bene N° 4** - Soffitta ubicata a Pescia (PT) - Via delle Fonti, 18, piano 3° - *(Coordinate Geografiche: 43.97705, 10.70148)*
- **Bene N° 5** - Ente comune ubicato a Pescia (PT) - Via della Pieve Romanica, piano T - *(Coordinate Geografiche: 43.97699, 10.70184)*
- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a Pescia (PT) - Via della Pieve Romanica, 18, piano T - *(Coordinate Geografiche: 43.97699, 10.70184)*
- **Bene N° 7** - Area urbana ubicata a Pescia (PT) - Via della Pieve Romanica, 18, piano T - *(Coordinate Geografiche: 43.97699, 10.70184)*
- **Bene N° 8** - Area urbana ubicata a Pescia (PT) - Via della Pieve Romanica, 18, piano T - *(Coordinate Geografiche: 43.97699, 10.70184)*

PRECISAZIONI

Si ritiene opportuno segnalare che, dalla preliminare ispezione ipotecaria, relativa agli identificativi catastali intestati al signor **** Omissis ****, emerge che i beni immobili della presente esecuzione immobiliare risultano colpiti da una ulteriore trascrizione per un atto esecutivo, derivante da un verbale di pignoramento immobiliare. Si tratterebbe della formalità trascritta in data 17 ottobre 2008, al Registro Particolare n. 3245 e Registro Generale n. 5559. Di conseguenza, con il supporto della cancelleria, si è avuta la conferma che la suddetta trascrizione è stata oggetto della procedura esecutiva n. 294/2008, per la quale in data 4 gennaio 2017 il Giudice Esecutore con apposito provvedimento ne ha decretato l'estinzione.

Agli atti esistono inoltre, nei confronti del signor **** Omissis ****, ulteriori procedure esecutive a carico di altri immobili non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via della Pieve Romanica, 18
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Pescia (PT) - Via della Pieve di Vellano, piano T
- **Bene N° 3** - Soffitta ubicata a Pescia (PT) - Via delle Fonti 18, piano 3°
- **Bene N° 4** - Soffitta ubicata a Pescia (PT) - Via delle Fonti, 18, piano 3°
- **Bene N° 5** - Ente comune ubicato a Pescia (PT) - Via della Pieve Romanica, piano T
- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a Pescia (PT) - Via della Pieve Romanica, 18, piano T
- **Bene N° 7** - Area urbana ubicata a Pescia (PT) - Via della Pieve Romanica, 18, piano T
- **Bene N° 8** - Area urbana ubicata a Pescia (PT) - Via della Pieve Romanica, 18, piano T

DESCRIZIONE

Porzione di un fabbricato condominiale, posto in Comune di Pescia, frazione Castelvechio, Via della Pieve, 18 (in alcuni atti indicata anche come Via della Pieve Romanica); e precisamente detta porzione è costituita da un appartamento ad uso civile abitazione di tipo economico, posto ai piani primo e secondo, composto al piano primo da cucina con soggiorno divisi fra loro dal vano scale comune ed al piano secondo da ingresso, disimpegno, tre camere e bagno accessibile dal vano scale comune posto a nord del fabbricato. L'appartamento risulta altresì corredato da due cantine e da un locale di sgombero al piano terra, dotato pure di una resede esclusiva posta a sud-est del fabbricato in posizione distaccata da quest'ultimo. Sono inoltre compresi i diritti di comproprietà in ragione di 1/2 su due locali ad uso soffitta posti al piano terzo ed accessibili dal vano scale posto sul lato nord, nonché i diritti di comproprietà in ragione di 1/3 sulle corti di pertinenza poste sul lato nord e sud.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa con riferimento alla certificazione notarile ventennale redatta in data 6 giugno 2024 dal Notaio Maria Landolfo di Napoli (NA).

Il sottoscritto, ha inoltre provveduto all'aggiornamento documentale con la produzione dell'elenco telematico delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie per immobile e per soggetto esecutato, unitamente alle relative note estese, alla documentazione catastale e all'ultimo titolo di provenienza immobiliare dei beni oggetto della presente perizia.

TITOLARITÀ

Il compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** - regime patrimoniale di separazione legale dei beni
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente ai Beni 1 e 2, per la quota di 1/2 relativamente ai Beni 3 e 4 e per la quota di 1/3 relativamente ai Beni 5, 6, 7 e 8

Il compendio immobiliare viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** - regime patrimoniale di separazione legale dei beni
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente ai Beni 1 e 2, per la quota di 1/2 relativamente ai Beni 3 e 4 e per la quota di 1/3 relativamente ai Beni 5, 6, 7 e 8

Trattandosi di un trasferimento immobiliare ad uso abitativo e relative pertinenze, il regime della vendita è soggetto all'imposta di registro con aliquota ordinaria del 9% o laddove ne ricorrano i presupposti con l'aliquota ridotta del 2%. L'imposta di registro proporzionale non potrà essere inferiore a euro 1.000,00. Saranno inoltre dovute le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa di euro 50,00 ciascuna.

CONFINI

I beni immobili in oggetto confinano con proprietà **** Omissis **** su più lati, parti condominiali, Via della Pieve, salvo se altri e/o più precisi confini.

CONSISTENZA

Le planimetrie catastali estratte presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia sono state utilizzate, previo una speditiva verifica sui luoghi in occasione del sopralluogo, per il calcolo delle superfici da cui dedurre il valore del compendio immobiliare. Per il calcolo dei coefficienti di ponderazione delle pertinenze si è fatto ricorso alle indicazioni fornite nell'Allegato C del D.P.R. n.138/1998. Nel calcolo della superficie convenzionale entra per intero la superficie principale (abitazione mq 200 al 100%), una quota parte della superficie accessoria indiretta (cantina e locale di sgombero mq 40 al 25%) e una quota parte della superficie scoperta (corte laterale mq 128,00 al 10%). Si ritiene opportuno considerare nel calcolo della consistenza anche le porzioni immobiliari sulle quali l'esecutato vanta i

diritti di comproprietà pari ad 1/2 e pari ad 1/3. In particolare, si tratta in primo luogo della superficie accessoria indiretta (soffitte – quota di proprietà pari ad 1/2 per mq 98 al 25%) e in secondo luogo della superficie scoperta (corte tergale – quota di proprietà pari ad 1/3 per mq 186,00 al 2%).

Pertanto, la superficie convenzionale vale: $S = 200 + 10 + 13 + 12 + 1 = \text{mq } 236$ arrotondati.

Il compendio immobiliare non è opportunamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DELLA PIEVE ROMANICA, 18

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/2003 al 19/04/2005	**** Omissis **** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 200, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2°, Cons. 8 vani Rendita € 355,32 Piano T - 1 - 2 Graffato M.199
Dal 19/04/2005 al 15/07/2005	**** Omissis **** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 200, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2°, Cons. 11,5 vani Rendita € 510,78 Piano T - 1 - 2 Graffato M.199 S.1, M.196 S.4
Dal 15/07/2005 al 13/06/2024	**** Omissis **** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 200, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3°, Cons. 11,5 vani Superficie catastale 257 mq Rendita € 593,93 Piano T - 1 - 2 Graffato M.199 S.1, M.196 S.4

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PESCIA - VIA DELLA PIEVE DI VELLANO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/2003 al 13/06/2024	**** Omissis **** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 650 Categoria F1, Cons. 128 mq Piano T

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DELLE FONTI 18, PIANO 3°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/2003 al 13/06/2024	**** Omissis **** per la quota di 1/2 del diritto di proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 200, Sub. 9 Categoria C2 Cl.3°, Cons. 42 mq. Superficie catastale 49 mq Rendita € 69,41 Piano 3°

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DELLE FONTI, 18, PIANO 3°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/2003 al 24/06/2008	**** Omissis **** per la quota di 1/2 del diritto di proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 200, Sub. 10 Categoria C2 Cl.3°, Cons. 43 mq. Rendita € 71,06 Piano 3°
Dal 24/06/2008 al 09/11/2015	**** Omissis **** per la quota di 1/2 del diritto di proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 200, Sub. 10 Categoria C2 Cl.3°, Cons. 39 mq. Rendita € 64,45 Piano 3°
Dal 09/11/2015 al 13/06/2024	**** Omissis **** per la quota di 1/2 del diritto di proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 200, Sub. 10 Categoria C2 Cl.3°, Cons. 39 mq Superficie catastale 49 mq Rendita € 64,45 Piano 3°

BENE N° 5 - ENTE COMUNE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DELLA PIEVE ROMANICA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/2003 al 11/01/2005	**** Omissis **** per la quota di 1/3 del diritto di proprietà in base al contratto di acquisto	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 649 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 00 33
Dal 11/01/2005 al 19/07/2024	**** Omissis **** per la quota di 1/3 del diritto di proprietà in base al contratto di acquisto	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 649 Categoria Bcnc Piano T

**BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DELLA PIEVE ROMANICA, 18,
PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/2003 al 13/06/2024	**** Omissis **** per la quota di 1/3 del diritto di proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 200, Sub. 11 Categoria F1, Cons. 51 mq Piano T

**BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DELLA PIEVE ROMANICA, 18,
PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/2003 al 13/06/2024	**** Omissis **** per la quota di 1/3 del diritto di proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 200, Sub. 12 Categoria F1, Cons. 51 mq. Piano T

**BENE N° 8 - AREA URBANA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DELLA PIEVE ROMANICA, 18,
PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/2003 al 13/06/2024	**** Omissis **** per la quota di 1/3 del diritto di proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 200, Part. 13 Categoria F1, Cons. 51 mq. Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DELLA PIEVE ROMANICA, 18

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	200	3		A4	3°	11,5 vani	257 mq	593,93 €	T - 1 - 2	M.199 S.1, M.196 S.4

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PESCIA - VIA DELLA PIEVE DI VELLANO, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	21	650			F1		128 mq.			T		

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DELLE FONTI 18, PIANO 3°

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	21	200	9		C2	3°	42 mq	49 mq	69,41 €	3°		

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DELLE FONTI, 18, PIANO 3°

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	21	200	10		C2	3°	39 mq	49 mq	64,45 €	3°		

BENE N° 5 - ENTE COMUNE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DELLA PIEVE ROMANICA, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	21	649			E					T		

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DELLA PIEVE ROMANICA, 18, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	200	11		F1		51 mq.			T	

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DELLA PIEVE ROMANICA, 18, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	200	12		F1		51 mq.			T	

BENE N° 8 - AREA URBANA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DELLA PIEVE ROMANICA, 18, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	200	13		F1		51 mq.			T	

Corrispondenza catastale I diritti sulle unità immobiliari oggetto della presente procedura derivano dall'atto Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme (PT), stipulato in data 19 dicembre 2003 (repertorio n. 39.731 – raccolta n. 20.474), poi registrato e successivamente trascritto a Pescia il 5 gennaio 2004, al Registro Particolare n. 21 e Registro Generale n. 32. Con il suddetto contratto il signor **** Omissis **** (esecutato) acquistò il diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni, in alcuni casi per la quota di 1/1, in altri per la quota di 1/2 e in altri ancora per la quota di 1/3 come sopra evidenziato.

Sulla scorta del contratto di provenienza immobiliare sopra citato, si rileva la corretta intestazione sia dal punto di vista catastale che da quello ipotecario delle unità immobiliari in oggetto, risultando attribuiti al signor **** Omissis **** (esecutato) i diritti di proprietà per le rispettive quote e pertanto anche in conformità all'atto di pignoramento. Tuttavia, per quanto riguarda la particella 649 del foglio di mappa 21, si osserva che, nonostante si tratti di una unità immobiliare oggi censita come "*bene comune non censibile*" a far data dalla variazione per allineamento mappe dell'11 gennaio 2005, nonché

precedentemente censita come *"area di enti urbani e promiscui"* in base al frazionamento del 12 novembre 1986, con il contratto sopra richiamato del 19 dicembre 2003, la particella veniva trasferita all'esecutato in comproprietà per la quota di 1/3, risultando però la stessa dal punto vista catastale per la sua natura, priva di intestazione e relativa quota di diritto.

Ai fini fiscali, si rileva infine la sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti.

Si allega alla presente copia delle suddette planimetrie catastali oggi in atti e delle visure catastali storiche delle unità immobiliari in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

Le unità immobiliari si presentano in pessimo stato di conservazione per quanto riguarda gli spazi interni che le parti esterne.

PARTI COMUNI

Saranno a comune, con le unità immobiliari dello stesso fabbricato in misura proporzionale a quanto verrà trasmesso con il Decreto di trasferimento, tutte quelle parti e quegli impianti che per legge, consuetudine e destinazione sono beni comuni indivisibili di ogni fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che l'aggiudicazione dovrà essere eseguita nello stato di fatto e di diritto in cui le unità attualmente si trovano con le relative accessioni, pertinenze e dipendenze, con tutti i diritti solitari e condominiali, e con le servitù attive e passive attualmente esistenti, inerenti ai fabbricati stessi, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile abitativo in oggetto, nella sua conformazione originaria è stato edificato in epoca remota, sicuramente prima anni '40 del secolo scorso. Si tratta di una struttura originaria mista di mattoni e pietrame con impalcati orizzontali con orditura principale e secondaria in legno e mezzane in laterizio a faccia vista. Anche la copertura è formata da una orditura principale e una secondaria in legno con mezzane in laterizio a faccia vista e sovrastante manto anch'esso in laterizio. Presenta affacci sui prospetti nord, sud ed est. Non sono presenti gli intonaci, i pavimenti, i rivestimenti, se non in minima parte. Le finestre, laddove presenti, sono dotate di infissi con finitura in legno. Esternamente questa porzione è prevalentemente dotata di persiane con doghe orizzontali. Gli impianti sono totalmente mancanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Le unità immobiliari in oggetto, al momento del sopralluogo risultano libere e nella disponibilità dell'esecutato.

Nonostante ci si trovi di fronte ad un compendio non abitabile si è comunque provveduto ad effettuare le consuete ricerche così come disciplinato al punto 5 dell'incarico. Pertanto, in base all'interrogazione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di locazione sui beni in oggetto.

Si allega alla presente, la certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate in data 4 luglio 2024.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/2003 al 13/06/2024	**** Omissis **** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente ai Beni 1 e 2, per la quota di 1/2 relativamente ai Beni 3 e 4 e per la quota di 1/3 relativamente ai Beni 5, 6, 7 e 8	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	19/12/2003	39.731	20.474
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pescaia	05/01/2004	32	21
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda gli immobili 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 invariata.

Si allega la copia dell'ultimo titolo di provenienza immobiliare unitamente alla relativa nota di trascrizione.

In precedenza il compendio immobiliare era pervenuto, al dante causa dell'esecutato, in forza di successione legittima del signor **** Omissis ****, apertasi il 27 febbraio 1986, denuncia di successione registrata a Pisa al n. 18, volume n. 576 e successivamente trascritta a Pescia il 3 settembre 1987 al Registro Particolare n. 2035.

Si precisa inoltre che, relativamente alle porzioni identificate dai subalterni 9 e 10 della particella 200 del foglio 21, relativamente alla quota di 1/2 afferente al comproprietario non esecutato, dall'ispezione telematica per identificativo catastale con copertura ventennale, non emerge alcuna ulteriore formalità pregiudizievole a carico di quest'ultimo. In questo caso il comproprietario è il sig. **** Omissis **** che ha acquistato i diritti in base all'atto Notaio Francesco De Stefano di Lucca (LU), stipulato in data 8 ottobre 2008 (repertorio n. 30.199 – raccolta n. 10.754), poi registrato e successivamente trascritto a Pescia il 15 ottobre 2008, al Registro Particolare n. 3214 e Registro Generale n. 5509.

Si precisa altresì che, relativamente alle porzioni identificate dai subalterni 11, 12 e 13 della particella 200 del foglio 21, relativamente alla quota di 2/3 afferente ai comproprietari non esecutati, dall'ispezione telematica per identificativo catastale con copertura ventennale, non emerge alcuna ulteriore formalità pregiudizievole a carico di quest'ultimi. In questo frangente la ricostruzione dei comproprietari risulta alquanto articolata e di non semplice deduzione. Infatti, questi beni immobili nel corso del tempo sono stati oggetto di numerose variazioni catastali, alcune delle quali per "stralci di corte comune", fino ad arrivare alle attuali costituzioni per "entità urbane". Questo susseguirsi di atti catastali, che ha peraltro determinato in visura catastale la dizione "da verificare", per quanto riguarda i soggetti intestati, ha comportato in alcuni casi intestazioni non del tutto coerenti con i "passaggi" che si sono susseguiti.

Tuttavia, sui beni immobili sembrano vantare i diritti di comproprietà i sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota complessiva di 1/6 derivatagli dalla successione del sig. **** Omissis ****. I sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota complessiva di 1/6 derivatagli dal contratto del Notaio Lenzi del 15 ottobre 1986, repertorio n. 4798.

Infine, vantano i diritti di comproprietà anche il sig. **** Omissis **** per la quota complessiva di 1/6 derivatagli dal contratto del Notaio Manfredini del 19 settembre 1974, repertorio n. 35766 e il sig. **** Omissis **** per la quota complessiva di 1/6 derivatagli dalla successione dei sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****. Si evidenzia altresì che con il contratto Notaio Francesco De Stefano di Lucca (LU), stipulato in data 8 ottobre 2008 (repertorio n. 30.199 – raccolta n. 10.754), sopra richiamato, i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** cedevano al sig. **** Omissis **** *"... sono compresi della vendita i diritti alle parti condominiali ... la resede comune sul lato nord e sul vialetto comune di accesso al giardino lato sud con vasca al centro e marciapiedi circostanti..."*, porzioni immobiliari che non sono state però individuate nel contratto e nella relativa nota di trascrizione con i rispettivi identificativi catastali, ma che sembrano proprio le porzioni in oggetto.

Alla particella 649 del foglio 21 non risulta associato, ai documenti rinvenuti presso la pubblica amministrazione, alcun intestatario.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 31 luglio 2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pescia il 08/01/2004

Reg. gen. 104 - Reg. part. 34

Quota: 1/1 relativamente ai Beni 1 e 2, 1/2 relativamente ai Beni 3 e 4 e 1/3 relativamente ai Beni 5, 6, 7 e 8

Importo: € 270.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 135.000,00

Percentuale interessi: 2,05 %

Rogante: notaio Lenzi Raffaele

Data: 19/12/2003

N° repertorio: 39732

N° raccolta: 20475

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 28/06/2006

Reg. gen. 3835 - Reg. part. 950

Quota: 1/1 relativamente ai Beni 1 e 2, 1/2 relativamente ai Beni 3 e 4 e 1/3 relativamente ai Beni 5, 6, 7 e 8

Importo: € 40.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 30.857,26

Spese: € 4.116,09

Interessi: € 5.026,65

Percentuale interessi: 5,43 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 12/01/2006

N° repertorio: 1491

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 02/11/2006

Reg. gen. 6420 - Reg. part. 1620

Quota: 1/1 relativamente ai Beni 1 e 2, 1/2 relativamente ai Beni 3 e 4 e 1/3 relativamente ai Beni 5, 6, 7 e 8

Importo: € 44.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 33.177,23

Rogante: Tribunale Civile di Pescia

Data: 28/09/2006

N° repertorio: 836

- **Ipoteca Legale** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO

DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01

Iscritto a Pescia il 21/09/2007

Reg. gen. 6609 - Reg. part. 2026

Quota: 1/1 relativamente ai Beni 1 e 2, 1/2 relativamente ai Beni 3 e 4 e 1/3 relativamente ai Beni 6, 7 e 8

Importo: € 121.747,52

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 60.873,76

Rogante: **** Omissis ****

Data: 14/09/2007

N° repertorio: 105229

N° raccolta: 89

- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pescia il 28/12/2023

Reg. gen. 7351 - Reg. part. 972

Quota: 1/1 relativamente ai Beni 1 e 2, 1/2 relativamente ai Beni 3 e 4 e 1/3 relativamente ai Beni 5, 6, 7 e 8

Importo: € 270.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 135.000,00

Percentuale interessi: 2,05 %

Rogante: notaio Lenzi Raffaele

Data: 19/12/2003

N° repertorio: 39732

Note: Si precisa che l'iscrizione è stata effettuata per gli identificativi catastali che contraddistinguevano i beni al momento dell'iscrizione dell'ipoteca originaria.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 17/10/2008

Reg. gen. 5559 - Reg. part. 3245

Quota: 1/1 relativamente ai Beni 1 e 2, 1/2 relativamente ai Beni 3 e 4 e 1/3 relativamente ai Beni 5, 6, 7 e 8

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che l'iscrizione è stata effettuata per gli identificativi catastali che contraddistinguevano i beni al momento dell'iscrizione dell'ipoteca originaria.

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 05/06/2024

Reg. gen. 3317 - Reg. part. 2159

Quota: 1/1 relativamente ai Beni 1 e 2, 1/2 relativamente ai Beni 3 e 4 e 1/3 relativamente ai Beni 5, 6, 7 e 8

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

Oneri di cancellazione In relazione alle formalità presenti, costituite da due trascrizioni (verbale di pignoramento immobili) e da cinque iscrizioni (due ipoteche giudiziali, una legale e due volontarie di cui una in rinnovazione) sarà necessario, a seguito della trascrizione del decreto di trasferimento immobiliare, predisporre le relative annotazioni. Gli importi esatti, andranno calcolati in base alle tariffe vigenti al momento dell'emissione del Decreto di Trasferimento. Nell'ipotesi che la prassi rimanga uguale a quella attuale, sarà necessario effettuare per quanto riguarda le trascrizioni il pagamento in misura fissa dell'imposta ipotecaria, dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria.

Per quanto riguarda le ipoteche giudiziali e quella legale sarà invece necessario effettuare il pagamento in misura fissa, dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria, mentre per l'imposta ipotecaria verrà determinata nella misura dello 0,50% del valore ipotecato laddove superiore al valore minimo previsto.

Infine, per quanto riguarda le ipoteche volontarie sarà invece necessario effettuare il pagamento in misura fissa della sola tassa ipotecaria, così come disciplinato dal D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, articolo 15 e seguenti. Complessivamente si tratta di un importo di circa euro 3.000,00 comprensivo del relativo onorario tecnico.

Si allega alla presente l'ispezione ipotecaria telematica, eseguita per soggetto e per immobile aggiornata alla data del 31 luglio 2024 e le relative note estese tutt'ora gravanti sui beni in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Operativo del Comune di Pescia (PT), adottato con Delibera C.C. n. 53 del 31 maggio 2019 e successivamente approvato con Delibera C.C. n. 49 del 22 luglio 2022, classifica l'area che ricomprende il compendio immobiliare in oggetto nel perimetro del "*territorio urbanizzato*", all'interno delle "*parti a prevalente carattere residenziale di recente formazione*", come meglio disciplinato nelle relative N.T.A. all'art. 26.4.

Inoltre, sempre in base al suddetto Piano Operativo Comunale, porzione di questa area è inclusa fra le fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici, come meglio disciplinato all'art. 142, comma 1, lettera c.) del Dlgs 42/2004.

REGOLARITA' EDILIZIA

Si evidenzia che la verifica della situazione urbanistico-edilizia delle unità immobiliari in oggetto è risultata complessa, in relazione all'individuazione dei soggetti a cui riferire le ricerche di archivio. Infatti, a prescindere dal proprietario, oggi eseguito, i provvedimenti edilizi potrebbero essere stati

rubricati a nome di alcuni dei vari proprietari che si sono susseguiti nel corso tempo. Stante quindi l'oggettiva difficoltà ad individuare con sicurezza tutti i soggetti potenzialmente interessati, la ricerca non ha prodotto alcun provvedimento edilizio.

Tuttavia, si può sicuramente affermare che il fabbricato, nel suo impianto originario, sia stato realizzato in data antecedente alla Legge fondamentale urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942.

Non risultando agli atti comunali titoli e/o elaborati grafici che identifichino le attuali unità immobiliari nella conformazione planimetrica oggi riscontrabile sui luoghi, risulta impossibile trarre alcuna considerazione oggettiva in merito alla conformità edilizia.

A livello cartografico alcune di queste unità immobiliari trovano una loro rappresentazione con le planimetrie catastali redatte nei primi anni 2000, poste alla base del contratto di compravendita immobiliare del 19 dicembre 2003 (repertorio n. 39.731 – raccolta n. 20.474), più volte richiamato nel corso della presente perizia, con il quale il signor **** Omissis **** (esecutato) acquistò i beni immobili in oggetto. A seguito del sopralluogo effettuato, da un confronto sommario con queste planimetrie, non sono emerse incongruenze sostanziali con quanto ivi riportato che possano limitarne la commerciabilità.

Il bene immobile non è dotato di alcuna attestazione di agibilità. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, non sono altresì presenti diritti demaniali o usi civici.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si precisa che nel più ampio fabbricato, ricomprendente anche l'unità in oggetto, non risulta costituito un condominio. Ad oggi, dalle informazioni assunte, risulta che non vi sia programmato alcun intervento straordinario di natura condominiale.

FORMAZIONE DEL LOTTO

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via della Pieve Romanica, 18, piano terra identificato al catasto Fabbricati in **Foglio 21, Particella 200, Subalterno 3**, unito alla **particella 199, subalterno 1**, categoria A/4
Immobile posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1.
- **Bene N° 2** – Area urbana ubicata a Pescia (PT) - Via della Pieve di Vellano, piano terra identificato al catasto Fabbricati in **Foglio 21, Particella 650**, categoria F/1
Immobile posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1.
- **Bene N° 3** – Soffitta ubicata a Pescia (PT) - Via delle Fonti 18, piano terzo identificato al catasto Fabbricati in **Foglio 21, Particella 200, Subalterno 9**, categoria C/2
Immobile posto in vendita per il diritto di proprietà 1/2.
- **Bene N° 4** – Soffitta ubicata a Pescia (PT) - Via delle Fonti, 18, piano terzo identificato al catasto Fabbricati in **Foglio 21, Particella 200, Subalterno 10**, categoria C/6
Immobile posto in vendita per il diritto di proprietà 1/2.
- **Bene N° 5** – Ente comune ubicato a Pescia (PT) - Via della Pieve Romanica, piano terra identificato al catasto Fabbricati in **Foglio 21, Particella 649**, categoria BCNC
Immobile posto in vendita per il diritto di proprietà 1/3.
- **Bene N° 6** – Area urbana ubicata a Pescia (PT) - Via della Pieve Romanica, 18, piano terra identificato al catasto Fabbricati in **Foglio 21, Particella 200, Subalterno 11**, categoria F/1
Immobile posto in vendita per il diritto di proprietà 1/3.
- **Bene N° 7** – Area urbana ubicata a Pescia (PT) - Via della Pieve Romanica, 18, piano terra identificato al catasto Fabbricati in **Foglio 21, Particella 200, Subalterno 12**, categoria F/1
Immobile posto in vendita per il diritto di proprietà 1/3.
- **Bene N° 8** – Area urbana ubicata a Pescia (PT) - Via della Pieve Romanica, 18, piano terra identificato al catasto Fabbricati in **Foglio 21, Particella 200, Subalterno 13**, categoria F/1
Immobile posto in vendita per il diritto di proprietà 1/3.

Nel nostro caso specifico, tenuto conto della necessità di ingenti interventi di riqualificazione alle porzioni immobiliari abitative, in un periodo di riferimento medio-breve, non si sono riscontrati un numero sufficiente di transazioni relative a fabbricati simili tali da poter applicare il classico criterio di stima per comparazione. Risulta quindi necessario procedere sulla base del valore di trasformazione, che si ottiene, in generale, dalla differenza tra il valore di mercato del ristrutturato (Entrate) e l'ammontare dei costi e oneri di completamento (Uscite), determinando pertanto un prezzo di mercato ragionevolmente richiedibile per la cessione della proprietà del fabbricato in corso di risanamento. Si opererà individuando il Margine Economico Residuo derivante dalla differenza tra il Valore in Entrata (pari al totale del prezzo di vendita di tutti gli immobili presenti) e i Valori in Detrazione costituiti dalla somma di tutti i costi ed oneri di realizzazione e dell'utile d'impresa/investitore. Il prezzo teoricamente richiedibile per la cessione della proprietà non può, logicamente, superare il Margine Economico Residuo perché altrimenti verrebbe eroso l'utile d'impresa/investitore, già equamente determinato, rendendo non appetibile l'operazione per un normale operatore economico del settore.

I sopralluoghi eseguiti hanno permesso di valutare indicativamente gli interventi necessari alla riqualificazione funzionale delle porzioni immobiliari abitative. Lo sviluppo del lavoro presuppone, infatti, una preventiva analisi dei luoghi al fine di eseguire tutte le verifiche e le condizioni di fattibilità dell'intervento e poter procedere con l'elaborazione di tutte le fasi della progettazione di completamento. Nell'ottica del raggiungimento dell'obiettivo di completamento immobiliare, in relazione agli aspetti funzionali ed estetici, è necessario ponderare le aspettative rapportandole alla risorsa economica a disposizione e oggettivamente sostenibile. Infatti, una volta valutato il budget disponibile, andranno analizzate tutte le voci e i costi necessari a completare l'unità immobiliare. Ad incidere sul costo di ultimazione saranno la tipologia e qualità degli impianti scelti, il grado di finitura e le qualità dei materiali che verranno utilizzati. La scelta dei materiali di finitura e dell'impiantistica dovrà essere chiara fin dalla progettazione e i singoli costi andranno "bilanciati" per poter rispettare il budget a disposizione.

Ovviamente i costi di completamento dovranno essere integrati dagli oneri relativi agli aspetti burocratici ed autorizzativi. Andrà infatti valutato l'iter burocratico per la realizzazione dei lavori fino alla segnalazione certificata di agibilità. Andranno inoltre redatte tutte le progettazioni esecutive di dettaglio con tutti i relativi computi metrici che potranno essere utilizzati per far predisporre le offerte alle imprese, consentendo, questo, di poter avere un confronto puntuale sui vari preventivi e riuscire quindi a scegliere il più conveniente a parità di prodotto. Infine, andranno valutate tutte quelle che saranno le prestazioni professionali e di direzione dei lavori per giungere al completamento immobiliare.

Alla luce di quanto appena argomentato circa il necessario iter da seguire per una valutazione puntuale dei costi necessari per l'ammodernamento dei beni, si ritiene che in questa fase preliminare, basandosi comunque sull'esperienza del sottoscritto, l'ordine di grandezza degli oneri necessari al suddetto completamento debba attestarsi in circa euro 500 al metro quadrato.

Passando alla stima del più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, è opportuno precisare che la stessa è stata svolta utilizzando il cosiddetto metodo sintetico-comparativo. Si opera cioè considerando la patrimonialità attiva e passiva degli immobili in relazione a correnti stime commerciali di valori di mercato oppure in riferimento a valori comparativi. In generale con il metodo sintetico si devono accertare, con ricerche di mercato, le variazioni dei prezzi di immobili analoghi a quelli in oggetto posti nelle zone immediatamente prossime. Tali prezzi devono essere poi "calzati" su quanto oggetto di stima in funzione delle principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche che connotano le consistenze da stimare rispetto ai valori utilizzati come comparativi. Il metodo, che in apparenza può sembrare semplicistico, per essere applicato correttamente necessita in realtà di una larga massa di dati aggiornati di compravendita di immobili analoghi.

Il compendio presenta delle peculiarità che rendono articolata e complessa la stima. Si tratta infatti di un bene che potrà avere alcuni elementi di appetibilità come, ad esempio, il circostante paesaggio collinare della cittadina di Pescia immerso completamente nella natura, la collocazione all'interno di uno dei dieci borghi storici definiti "le 10 Castella della Valleriana", nonché "Svizzera Pesciatina", la discreta possibilità di utilizzo ad uso turistico, nonché la sua la qualità di vivibilità, il contesto storico-architettonico circostante di buon pregio, la possibilità comunque di raggiungere più o meno agevolmente la viabilità extraurbana di scorrimento a servizio della città di Pescia in breve tempo, a cui fanno però da contraltare aspetti negativi quali, ad esempio la difficoltà di parcheggio esclusivo in adiacenza al fabbricato, la totale mancanza di negozi di vicinato e di servizi di prima necessità per la popolazione, inoltre lo stato generale di conservazione e manutenzione del fabbricato che, essendo estremamente compromesso, ne rende impossibile un suo immediato utilizzo, anzi ne induce il potenziale aggiudicatario ad un processo di riqualificazione con tutti gli oneri e le incertezze derivanti. Di conseguenza, la stima dell'edificio non solo richiede accuratezza nella selezione dei termini di paragone ma anche nel tenere conto dell'incidenza di qualsiasi elemento che possa rappresentare un eventuale punto debole nell'offerta immobiliare.

E' evidente che i valori immobiliari finali di stima sono influenzati, oltre che dall'aleatorietà connessa all'assunzione dei prezzi unitari, anche dalla precisione ed accuratezza raggiunta nelle misure quantitative determinate con il suddetto metodo. Si osserva che, in questo caso, l'attendibilità del risultato finale è assai più condizionata dalla scelta del prezzo appropriato che non dall'accuratezza raggiunta nella determinazione quantitativa. Stanti le finalità cui è diretta la valutazione, il sottoscritto ha comunque adottato criteri di valutazione prudenziali ed i valori assunti per la stima sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Per la stima del fabbricato la prima operazione svolta è stata quella di individuare con esattezza, all'interno della banca dati proposta dall'O.M.I., la classificazione della zona in cui sono collocate le unità immobiliari in oggetto. Per fare questo si è ricorso alla funzione GEOPOL, presente ovviamente all'interno dell'Osservatorio, che permette di individuare graficamente la zona in cui ricade quanto in oggetto. Nel nostro caso si tratta di un compendio inserito nella zona "E3", microzona catastale "1", fascia "suburbana e frazioni montane". La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare individua per tale zona come tipologia prevalente le abitazioni di tipo civile e la destinazione residenziale con stato conservativo normale.

A seguire, sono state eseguite le ormai classiche indagini attraverso i canali del libero mercato delle compravendite immobiliari attraverso la ricerca su alcuni siti internet delle principali Agenzie Immobiliari. Si è provveduto a reperire alcune proposte relative ad immobili "comparabili" con quello che sarà il nostro in oggetto a seguito dell'intervento di riqualificazione, con una tipologia edilizia analoga e collocati nelle immediate vicinanze. In tutti i casi visionati, al di là delle modeste differenze nelle superfici che si possono riscontrare, si tratta di unità che hanno un "taglio", cioè una composizione dei vani principali, analoga a quanto in oggetto.

In particolare si tratta di:

1), reperito sul sito internet dell'Agenzia "Pegaso Immobiliare" di Pescia (*referimento IPV 3803 – data annuncio 2 maggio 2024*), relativo ad un terratetto completamente ristrutturato, posto all'interno del borgo di Castelvechio in Via della Pieve Romanica. Sia esternamente che internamente rispecchia in pieno lo stile toscano, con facciate in pietra, soffitti a travi e mezzane, pavimenti in ceramiche d'epoca nella zona giorno e in cotto nella zona notte. Gli infissi sono nuovi con vetro doppio e la caldaia a pellet è stata recentemente installata, le utenze sono indipendenti. L'annuncio descrive l'immobile come articolato su tre livelli. La zona giorno, posta al primo livello è contraddistinta da un ingresso, un grande open-space dotato di camino e ampia cucina. Il piano è completato da un bagno con doccia, un ripostiglio, la cantina, la lavanderia e la centrale termica. Al livello superiore, raggiungibile per mezzo di scale interne, trovano collocazione due camere grandi, una delle quali con w.c. Infine, all'ultimo livello, si trova collocata la soffitta. La superficie di riferimento dichiarata è di circa 130 mq. La richiesta è pari ad euro 85.000,00 e pertanto si determina un prezzo dell'immobile indicativamente di circa euro 650,00 per ogni metro quadrato di superficie;

2), reperito sul sito internet dell'Agenzia "Pegaso Immobiliare" di Pescia (*referimento IPV 3620 – data annuncio 2 giugno 2022*), relativo ad un terratetto in pietra completamente ristrutturato, posto all'interno del borgo di Castelvechio in Via di Sotto e divisibile in due comode unità distinte. Si tratta di un fabbricato elevato su tre piani fuori terra, oltre a locali ad uso cantina e resede esclusivo adiacente di circa 37 mq. E' composto al piano terra da ampio ingresso, cucina/sala, una camera matrimoniale, una seconda camera ed un bagno finestrato con doccia. Al piano primo si trova una ulteriore cucina, sala, due camere grandi ed un bagno finestrato. All'ultimo piano sono collocate le

soffitte. Il fabbricato, con copertura completamente nuova, è dotato di pavimento in gres, soffitti a travi e mezzane, infissi con vetro camera, utenze indipendenti e riscaldamento con caldaia a gasolio. La superficie di riferimento dichiarata è di circa 180 mq. La richiesta è pari ad euro 150.000,00 e considerando che comunque circa un 10% di riduzione del prezzo si potrebbe ottenere in fase di trattativa in relazione alla vetustà dell'annuncio presente in banca dati, si determina un prezzo dell'immobile indicativamente di circa euro 750,00 per ogni metro quadrato di superficie.

Per la determinazione del valore di stima si sono essenzialmente utilizzati i parametri riscontrati nelle offerte immobiliari, ritenuti più simili a quanto in oggetto, soprattutto, alla loro posizione, alla loro consistenza ed alla analoga tipologia edilizia. Il tutto è stato ovviamente calcolato al nostro compendio alla luce dell'incidenza delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche ponderandone adeguatamente tutti gli elementi più significativi. In definitiva la stima delle unità si è basata sulla comparazione dei parametri riscontrabili negli atti estratti con quanto offerto dal compendio in oggetto; in particolare si sono confrontati i prezzi di offerta, le date di offerta, le superfici, gli stati di manutenzione, gli orientamenti prevalenti e l'ubicazione nel contesto urbano.

Di conseguenza si è determinato un valore unitario applicabile pari a circa euro 700,00 al metro quadrato. Quanto fin qui determinato è stato poi anche confrontato, con le necessarie cautele tecniche, con quanto riscontrabile nelle quotazioni immobiliari riportate nella banca O.M.I. che con riferimento ai valori disponibili relativi al secondo semestre 2023 nelle fasce per la nostra tipologia (abitazioni civili) riporta un valore di mercato compreso tra un minimo di euro 750,00 ed un massimo di euro 1.000,00 al metro quadrato riferito alla superficie commerciale.

Si osserva che, rispetto all'intervallo dei valori riportati nelle tabelle O.M.I. già citate, il valore unitario di stima qui assunto è inferiore di circa il 10% rispetto al valore minimo.

Pertanto moltiplicando la superficie individuata al precedente paragrafo "consistenza", pari a 236 mq, per il valore unitario di euro 700,00 al metro quadrato, si ottiene un valore di stima per il fabbricato completamente ultimato pari a euro 165.000,00 arrotondati (Valore in Entrata).

A questo valore complessivo devono essere detratti i presumibili costi da sostenere per il completamento degli immobili; tali costi si determinano moltiplicando la superficie complessiva del fabbricato di 210 mq per il costo a mq sopra stimato in euro 500 al metro quadrato necessario per la riqualificazione. Gli stessi sono quindi pari a circa euro 100.000,00 (Valore in Detrazione).

E' opportuno precisare che, in tutte le valutazioni "numeriche" esposte nei precedenti punti della presente relazione, l'assunzione dei parametri unitari è stata condizionata dalla conoscenza del mercato di riferimento e quindi dalla consapevolezza di dover applicare un'adeguata prudenza nella stima complessiva del compendio immobiliare in oggetto.

Tutto ciò premesso, si osserva che il Margine Economico Residuo derivante dalla differenza tra il Valore in Entrata (pari al totale del prezzo di vendita dell'unità immobiliare realizzabile in base al

progetto di riqualificazione e delle altre unità immobiliari esistenti) e i Valori in Detrazione (somma dei costi ed oneri e dell'utile d'impresa) risulta pari a circa € 60.000,00 arrotondati.

Ne consegue che il massimo prezzo teoricamente richiedibile per la cessione della proprietà del fabbricato e delle altre unità immobiliari nell'attuale stato di fatto e di diritto, ossia il valore di stima della presente perizia, corrisponde a € 60.000,00 (sessantamila euro). (Si precisa che tale importo deve essere considerato "netto" cioè ricomprensivo anche tutti i vari costi stimati nel corso della presente perizia).

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, 22 settembre 2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
geometra Massimiliano Paolini

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via della Pieve Romanica, 18, piano terra identificato al catasto Fabbricati in **Foglio 21, Particella 200, Subalterno 3**, unito alla **particella 199, subalterno 1**, categoria A/4
Immobile posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1.
- **Bene N° 2** – Area urbana ubicata a Pescia (PT) - Via della Pieve di Vellano, piano terra identificato al catasto Fabbricati in **Foglio 21, Particella 650**, categoria F/1
Immobile posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1.
- **Bene N° 3** – Soffitta ubicata a Pescia (PT) - Via delle Fonti 18, piano terzo identificato al catasto Fabbricati in **Foglio 21, Particella 200, Subalterno 9**, categoria C/2
Immobile posto in vendita per il diritto di proprietà 1/2.
- **Bene N° 4** – Soffitta ubicata a Pescia (PT) - Via delle Fonti, 18, piano terzo identificato al catasto Fabbricati in **Foglio 21, Particella 200, Subalterno 10**, categoria C/6
Immobile posto in vendita per il diritto di proprietà 1/2.
- **Bene N° 5** – Ente comune ubicato a Pescia (PT) - Via della Pieve Romanica, piano terra identificato al catasto Fabbricati in **Foglio 21, Particella 649**, categoria BCNC
Immobile posto in vendita per il diritto di proprietà 1/3.
- **Bene N° 6** – Area urbana ubicata a Pescia (PT) - Via della Pieve Romanica, 18, piano terra identificato al catasto Fabbricati in **Foglio 21, Particella 200, Subalterno 11**, categoria F/1
Immobile posto in vendita per il diritto di proprietà 1/3.
- **Bene N° 7** – Area urbana ubicata a Pescia (PT) - Via della Pieve Romanica, 18, piano terra identificato al catasto Fabbricati in **Foglio 21, Particella 200, Subalterno 12**, categoria F/1
Immobile posto in vendita per il diritto di proprietà 1/3.
- **Bene N° 8** – Area urbana ubicata a Pescia (PT) - Via della Pieve Romanica, 18, piano terra identificato al catasto Fabbricati in **Foglio 21, Particella 200, Subalterno 13**, categoria F/1
Immobile posto in vendita per il diritto di proprietà 1/3.

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 98/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Tutti i Beni	
Descrizione:	Porzione di un fabbricato condominiale, posto in Comune di Pescia, frazione Castelvevchio, Via della Pieve, 18 (in alcuni atti indicata anche come Via della Pieve Romanica); e precisamente detta porzione è costituita da un appartamento ad uso civile abitazione di tipo economico, posto ai piani primo e secondo, composto al piano primo da cucina con soggiorno divisi fra loro dal vano scale comune ed al piano secondo da ingresso, disimpegno, tre camere e bagno accessibile dal vano scale comune posto a nord del fabbricato. L'appartamento risulta altresì corredato da due cantine e da un locale di sgombero al piano terra, dotato pure di una resede esclusiva posta a sud-est del fabbricato in posizione distaccata da quest'ultimo. Sono inoltre compresi i diritti di comproprietà in ragione di 1/2 su due locali ad uso soffitta posti al piano terzo ed accessibili dal vano scale posto sul lato nord, nonché i diritti di comproprietà in ragione di 1/3 sulle corti di pertinenza poste sul lato nord e sud.
Vendita soggetta a IVA:	NO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via della Pieve Romanica, 18		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 200, Sub. 3, Categoria A4, Graffato M.199 S.1, M.196 S.4		

Bene N° 2 - Area urbana			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via della Pieve di Vellano, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 650, Categoria F1		

Bene N° 3 - Soffitta			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via delle Fonti 18, piano 3°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 200, Sub. 9, Categoria C2		

Bene N° 4 - Soffitta			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via delle Fonti, 18, piano 3°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 200, Sub. 10, Categoria C2		

Bene N° 5 - Ente comune (catastalmente - bene comune non censibile)			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via della Pieve Romanica, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Ente comune Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 649, Categoria E		

Bene N° 6 - Area urbana			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via della Pieve Romanica, 18, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 200, Sub. 11, Categoria F1		

Bene N° 7 - Area urbana			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via della Pieve Romanica, 18, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 200, Sub. 12, Categoria F1		

Bene N° 8 - Area urbana			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via della Pieve Romanica, 18, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 200, Sub. 13, Categoria F1		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pescia il 08/01/2004

Reg. gen. 104 - Reg. part. 34

Quota: 1/1 relativamente ai Beni 1 e 2, 1/2 relativamente ai Beni 3 e 4 e 1/3 relativamente ai Beni 5, 6, 7 e 8

Importo: € 270.000,00

A favore di ** Omissis ****

Contro ** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 135.000,00

Percentuale interessi: 2,05 %

Rogante: notaio Lenzi Raffaele

Data: 19/12/2003

N° repertorio: 39732

N° raccolta: 20475

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 28/06/2006

Reg. gen. 3835 - Reg. part. 950

Quota: 1/1 relativamente ai Beni 1 e 2, 1/2 relativamente ai Beni 3 e 4 e 1/3 relativamente ai Beni 5, 6, 7 e 8

Importo: € 40.000,00

A favore di ** Omissis ****

Contro ** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 30.857,26

Spese: € 4.116,09

Interessi: € 5.026,65

Percentuale interessi: 5,43 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 12/01/2006

N° repertorio: 1491

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 02/11/2006

Reg. gen. 6420 - Reg. part. 1620

Quota: 1/1 relativamente ai Beni 1 e 2, 1/2 relativamente ai Beni 3 e 4 e 1/3 relativamente ai Beni 5, 6, 7 e 8

Importo: € 44.000,00

A favore di ** Omissis ****

Contro ** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 33.177,23

Rogante: Tribunale Civile di Pescia

Data: 28/09/2006

N° repertorio: 836

- **Ipoteca Legale** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01

Iscritto a Pescia il 21/09/2007

Reg. gen. 6609 - Reg. part. 2026

Quota: 1/1 relativamente ai Beni 1 e 2, 1/2 relativamente ai Beni 3 e 4 e 1/3 relativamente ai Beni 6, 7 e 8

Importo: € 121.747,52

A favore di ** Omissis ****

Contro ** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 60.873,76

Rogante: ** Omissis ****

Data: 14/09/2007

N° repertorio: 105229

N° raccolta: 89

- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pescia il 28/12/2023

Reg. gen. 7351 - Reg. part. 972

Quota: 1/1 relativamente ai Beni 1 e 2, 1/2 relativamente ai Beni 3 e 4 e 1/3 relativamente ai Beni 5, 6, 7 e 8

Importo: € 270.000,00

A favore di ** Omissis ****

Contro ** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 135.000,00

Percentuale interessi: 2,05 %

Rogante: notaio Lenzi Raffaele

Data: 19/12/2003

N° repertorio: 39732

Note: Si precisa che l'iscrizione è stata effettuata per gli identificativi catastali che contraddistinguevano i beni al momento dell'iscrizione dell'ipoteca originaria.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 17/10/2008

Reg. gen. 5559 - Reg. part. 3245

Quota: 1/1 relativamente ai Beni 1 e 2, 1/2 relativamente ai Beni 3 e 4 e 1/3 relativamente ai Beni 5, 6, 7 e 8

A favore di ** Omissis ****

Contro ** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che l'iscrizione è stata effettuata per gli identificativi catastali che contraddistinguevano i beni al momento dell'iscrizione dell'ipoteca originaria.

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 05/06/2024

Reg. gen. 3317 - Reg. part. 2159

Quota: 1/1 relativamente ai Beni 1 e 2, 1/2 relativamente ai Beni 3 e 4 e 1/3 relativamente ai Beni 5, 6, 7 e 8

A favore di ** Omissis ****

Contro ** Omissis ****

Formalità a carico della procedura