

TRIBUNALE DI PISTOIA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Agnoletti Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 84/2025 del R.G.E.
promossa da

Soc. Organa spv srl

Codice fiscale: 05277610266

Partita IVA: 05277610266

Via Vittorio Alfieri n°1

31015 - Conegliano Veneto (TV)

contro

Codice fiscale: I

Via

!

Nato a

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti	15
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 84/2025 del R.G.E.	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 42.000,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	25

In data 19/06/2025, il sottoscritto Geom. Agnoletti Stefano, con studio in Via di Porta al Borgo 4 - 51100 - Pistoia (PT), email stefano.agnoletti@tiscalinet.it, PEC stefano.agnoletti@geopec.it, Tel. 328 0272064, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Portici di Stiappa n°1, Loc. Stiappa, edificio terratetto, scala A, interno -, piano T-1°- 2°- 3°

DESCRIZIONE

Abitazione di tipo terratetto con sviluppo di 3 piani fuori terra oltre a soffitta, edificata in epoca remota, libera su due lati dotata di accesso indipendente dalla viabilità Comunale. L'edificio è inserito nel paese di Stiappa, in zona collinare-montana a Nord di Pescia denominata Svizzera Pesciatina in prossimità del confine con la provincia di Lucca, ad altitudine di 630 m/slm e distanza di circa 16 chilometri dal centro comunale percorrendo strada di montagna.

Il borgo di Stiappa risulta di origine rinascimentale con nucleo abitativo ben conservato costituito prevalentemente da abitazioni in pietra simili a quanto periziato, risulta in larga parte disabitato durante l'anno ed utilizzato principalmente nel periodo estivo da un certo numero di villeggianti o paesani che rientrano nel periodo di ferie.

L'abitazione periziata è accessibile dalla Via Comunale dei Portici di Stiappa civ.1 (ex Via del Terraccio) con la quale confina sul lato Ovest, ha tipologia costruttiva a torre con pareti perimetrali portanti in buone condizioni ma necessita di consistenti opere di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre a ricostruzione di impianti al fine di recuperare un adeguato utilizzo abitativo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso al fabbricato è stato effettuato in data 05.Agosto.2025 congiuntamente al delegato della Soc. ISVEG quale custode giudiziario dell'immobile previo comunicazione all'esecutato a mezzo lettera Raccom.AR e Posta.1 del 25.07.2025, consentito dal ; soggetto annositamente delegato dal Proprietario Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero da persone, nella piena disponibilità dell'esecutato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Portici di Stiappa n°1, Loc. Stiappa., edificio terratetto, scala A, interno -, piano T-1°- 2°- 3°

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:

Codice fiscale: _____

Via _____

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile è stato acquistato dal _____, nato a _____, ai _____, rogiti del Notaio Ugo De Crescenzo in Castelfranco di sotto PI, a titolo personale in quanto all'epoca celibe.

Il suddetto in data 13.09.2014 ha contratto matrimonio nel Comune di Montecatini Terme PT con _____, scelta del regime patrimoniale di separazione dei beni (come risulta dall'atto di matrimonio rilasciato dal _____).

CONFINI

L'abitazione ha una sagoma rettangolare che si ripete ai vari piani ed è priva di resede, presso il catasto fabbricati di Pescia è identificata dalla particella 330 del foglio 15, di cui sono stati rilevati i seguenti confinanti:

- Lato Nord con mappale 825, di Prop. Sigg.ri; _____

- Lato Sud. con mappale 825, di Prop. Sigg.ri; _____

- Lato Ovest, con la Via comunale dei Portici di Stiappa.

- Per il lato Est risulta confinante il fabbricato identificato come particella 331, per anomalia catastale o carenza di volturazione non risulta la corretta archiviazione o intestazione di tale immobile.

Salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Vani abitativi ed accessori piano terreno	35,00 mq	51,00 mq	1,0	51,00 mq	2,45 m	piano terreno, locali ; Ingresso , cantina e cucì
vani abitativi ed accessori piano primo	36,50 mq	54,00 mq	1,0	54,00 mq	2,45 m	piano primo, locali ; bagno, saletta , disimpegno
vani abitativi ed accessori piano secondo	42,00 mq	60,00 mq	1,0	63,00 mq	2,40 m	piano secondo, Locali; disimpegno, sgombero, salet
Locali ad uso soffitta	39,00 mq	50,00 mq	0,30	16,50 mq	1,75 m	piano terzo - sottotetto con falda inclinata, porz
Totale superficie convenzionale:				184,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				184,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'abitazione periziata è di tipo terratetto con sviluppo su tre livelli (dal piano terreno al secondo) oltre a soffitta, ha pianta rettangolare contenuta da mura perimetrali portanti in pietra, lo sviluppo interno differisce per la presenza di un terrapieno presente ai piani terreno e primo sul lato Nord.Est, che riduce la superficie di alcuni metri quadri.

Le altezze utili interne risultano relativamente modeste, come in uso nelle abitazioni di montagna di remota edificazione, con lievi variazioni anche fra singoli locali, con quote rilevate al travetto da ml 2,40 a ml 2,50 al p.terreno e primo, da ml 2,30 a ml 2,50 per il secondo. La soffitta ha altezza variabile che segue la falda di copertura inclinata, con altezze al travetto di circa ml 1,00 sul lato Ovest e rispettivamente di ml 2,70 e ml 2,35 alla sommità delle pareti Nord-Est e Sud-Est dei locali principali.

Non sono presenti terreni di resede o area pertinenziale a comune.

ASTE
GIUDIZIARIE®

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/10/1987		Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 15, Part. 330 - 331 Categoria A6 Cl.1°, Cons. 8,0
Dal 30/10/1987 al 22/08/1990		Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 15, Part. 330 Categoria A6 Cl.1°, Cons. 8,0 Piano PT - 1° - 2°
Dal 22/08/1990 al 22/08/1990		Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 5, Part. 330 Categoria A6 Cl.1°, Cons. 8,0 Piano PT, 1° - 2° - 3°
Dal 22/08/1990 al 23/11/1992		Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 5, Part. 330 Categoria A6 Cl.1°, Cons. 8,0
Dal 23/11/1992 al 05/10/2001		Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 15, Part. 330 Categoria A6 Cl.1°, Cons. 8,0 Piano Pt - 1° - 2° - 3°
Dal 05/10/2001 al 18/07/2013		Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 15, Part. 330 Categoria A4 Cl.1°, Cons. 8,50 Rendita € 320,46 Piano PT, 1° 2° 3°
Dal 18/07/2013 al 30/07/2013		Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 15, Part. 330 Categoria A4 Cl.2°, Cons. 8,5 Rendita € 377,53 Piano PT- 1° - 2° 3°
Dal 30/07/2013 al 02/08/2013		Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 15, Part. 330 Categoria A4 Cl.2°, Cons. 8,5 Rendita € 377,53
Dal 02/08/2013 al 26/06/2025		Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 15, Part. 330 Categoria A4 Cl.2°, Cons. 8,5 Superficie catastale 175 mq Rendita € 377,53 Piano PT, 1° - 2° - 3°

Si riportano le irregolarità rilevate nelle visura catastale storica riguardanti la intestazione del bene fino alla data del 22.08.1990 ed identificazione dell'immobile (particelle) fino alla data del 05.10.2001

- 1) Risultano dati discordanti per l'intestazione del bene, dovuti probabilmente a mancata presentazione delle denunce di successione o carenza di voltture, riguardanti l'identificazione dei Proprietari fino alla data del 22.08.1990. Quanto sopra emerge dalla comparazione dei soggetti intestati in visura catastale storica ed elenco nominativi della parte venditrice nell'atto di compravendita del Notaio Agostino Stromillo del 22.08.1990. L'elenco Proprietari che ho riportato alla data del 22.08.1990 corrisponde ai nominativi che congiuntamente costituiscono la parte venditrice in tale atto.

- 2) La planimetria catastale del 30.10.1987 Prot. 479.C riporta sia nella riproduzione grafica in scala 1.200 come nel Mod. 44N a corredo, la precisazione ed indicazione che segue ; " ...la particella 331 non è mai appartenuta alla ditta intestata ...-

Nelle successive visure catastali fino al 05.10.2001 come anche nei n°2 atti di compravendita rogati dal Notaio Agostino Stromillo il 22.08.1990 ed il 23.11.1992 viene catastalmente identificato l'immobile abitativo come: Fog.15 mappali uniti 330 - 331. Questo nonostante l'evidenza della variazione planimetrica che dichiarava la consistenza del bene limitata alla sola ed unica particella n°330.

Nell'elenco sopra esposto ho riportato i dati che ritengo corretti per ogni periodo di riferimento anche se parzialmente diversi o discordanti rispetto alla visura catastale storica del bene.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	15	330			A4	2°	8,5	175 mq	377,53 €	PT, 1° - 2° - 3°	

Corrispondenza catastale

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

L'abitazione staggita risulta intestata in giusto conto al Sig.

Proprietario per 1/1 in forza dell'atto di compravendita ai rogiti del

identificato presso il catasto fabbricati del comune di Pescia al:

Foglio 15 Mappale 330, Via Portici di Stappa n°1, Piani ; terreno, primo , secondo e terzo, Categoria A/4 classe 2° vani 8,5 sup. Totale mq 175, rendita Euro 377,53 corrispondente alla planimetria catastale a variazione del 30.07.2013 Pratica PT 0066022 n° 26.542.1/2013, depositata per esatta rappresentazione grafica, ultima in atti.

Dalla comparazione dello stato dei luoghi con la rappresentazione grafica del bene in planimetria del 30.07.2013 Pratica PT 0066022 n° 26.542.1/2013 (ultima in atti), si riscontra una buona corrispondenza, per cui il documento catastale è utilizzabile per gli atti di trasferimento del bene.

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

PATTI

Alla data del sopralluogo il bene periziato risultava libero da persone (non locato) nella disponibilità dell'esecutato utilizzato, saltuariamente nel periodo estivo.

Il fabbricato oggetto di perizia è ubicato nella zona montana del Comune di Pescia, denominata Svizzera Pesciatina, che comprende vari Borghi antichi posizionati nell'area zona Nord e Nord.Est rispetto al centro del Comune in direzione della provincia di Lucca. Nel caso la frazione denominata Stiappa in cui risulta inserita l'abitazione è posizionata alla distanza di circa 16 Km dal centro comunale, raggiungibile con transito su strada di montagna. L'abitazione ha tipologia pluripiano a torre posizionata all'interno dell'antico nucleo abitato a breve distanza dalla Chiesa, presenta caratteristiche costruttive e materiali tipici del periodo di edificazione (probabilmente nel Sec. XIX - XVIII), confinate sul lato sud da edificio simile, accessibile direttamente dalla Via Comunale degli Archi di Stiappa civ.1 (ex Via Terraccio) in assenza di resede.

L'edificio comprende 3 livelli abitativi (dal terreno al secondo) oltre a soffitta non praticabile, ha pianta rettangolare regolare che si ripete ad ogni livello, servito da scala interna di collegamento. Ad oggi mantiene le caratteristiche costruttive originarie tipiche dei borghi montani e dell'epoca, con pareti portanti in pietra di forte spessore, (nel caso con pareti esterne ben conservate), solai interpiano con modesta altezza interna aventi struttura portante in legno (travi e travetti) e sovrastanti mezzane in cotto, come anche la struttura di copertura a falda unica anch'essa con struttura in legname e manto in cotto toscano. Nella realizzazione risultano utilizzati materiali poveri reperibili in loco tipici del periodo di riferimento, con portante muratura in pietrame anch'essa riconducibile al periodo di edificazione legata da malta di scarsa consistenza.

Internamente l'abitazione risulta in condizioni precarie, peggiori di quanto visibile dall'esterno, presenta pareti deteriorate in cui necessita un consistente intervento di recupero e consolidamento, specie a carico dei locali al piano secondo sul lato Sud.Ovest, oggetto di degrado da prolungato bagnamento in conseguenza del cedimento della copertura avvenuto nel 2024, con percolazione d'acqua piovana attraverso i solai. Sono rilevabili condizioni di vetustà e precario stato di manutenzione a praticamente a carico di ogni componente, a partire dalla pavimentazione in condizioni accettabile in alcuni locali, in altri usurata con necessità di sostituzione. Si rende necessario per alcune pareti portanti del lato Sud.Ovest intervento di ricostruzione-restauro degli intonaci e consolidamento strutturale, come anche a carico dell'orditura dei solai in legname dei vani posti al ad piano primo e secondo lato Sud.Ovest. Il tutto con un impegno economico rilevante conseguente alle condizioni di deterioramento, per cui si rende necessario intervenire con opere rilevanti di restauro e manutenzione.

L'impianto elettrico presente nell'edificio anche se funzionante per le minime esigenze, è oltremodo datato e non adeguato all'utilizzo abitativo, con necessità di rifacimento ex nuovo. Non è presente impianto di riscaldamento, oltre al caminetto e stufa a legna posizionati nel loc. cucina del piano terreno, quindi nelle condizioni rilevate l'abitazione è utilizzabile nel solo periodo estivo. Il loc. bagno è da considerarsi in sufficienti condizioni di manutenzione, dove ; pavimento, rivestimento ed elementi sanitari, risultano sufficientemente idonei all'uso, con acqua calda fornita da scaldabagno elettrico. La copertura è di tipo a falda unica, ha struttura portante in travi e correnti di legname, con uso di materiale irregolare del luogo, oggetto di parziale crollo nel 2024 per un tratto sovrastante i vani ; 5 - 6 - 9 - 10 , di circa 18-20 mq e successiva ricostruzione. Ad oggi la copertura risulta nel suo complesso sufficiente ad assolvere la funzione protettiva, ma costituita da travi e correnti di ridotto spessore e portanza, assai datate che presentano una certa debolezza strutturale, quindi da mantenere sotto controllo periodico in quanto la precarietà potrebbe portare e nuove lesioni o cedimenti a cui porre prontamente rimedio per salvaguardare i locali sottostanti. Il piano soffitta presenta pareti con pietrame al grezzo, in alcune zona annerite da fuliggine in cui la posa di intonaco sarebbe necessaria come consolidamento della muratura assai precaria.

L'edificio è servito da acquedotto pubblico, ma non è stato possibile accertare la tipologia o metodo di smaltimento dei liquami domestici.

Gli infissi esterni quali; finestre e porte al piano terreno, risultano in legno, con riquadri dei vetri alla fiorentina in sufficiente stato di conservazione, recuperabili con una buona manutenzione (carteggiatura e verniciatura, sostituz. ferramenta ecc.), le persiane sono in alluminio verniciato di colore verde in discrete condizioni. Si rileva inoltre in aderenza alla parete Nord la vecchia condotta per l'uscita fumi del caminetto, realizzata in eternit di cui l'usura del materiale determinato da prolungata esposizione ad agenti atmosferici rende necessaria la rimozione e smaltimento nei termini della L. 257/1992 e D.Lgs 152-2006, con costi considerati nella stima del valore finale.

Nei locali visionati è stata rilevata la presenza di una certa quantità di mobili per l'utilizzo abitativo, in parte utilizzati e parte fatiscenti, come anche masserizie e materiali vari per i quali si rende necessaria opera di rimozione e smaltimento.

Per le condizioni descritte l'immobile è considerato fatiscente, con finiture interne in precario stato di conservazione, recuperabile ai fini residenziali effettuando un consistente intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria e a carico delle pareti, dei solai, ed alcune finiture (pavimenti), come anche a riguardo degli infissi interni e ricostruzione dell'impianto elettrico.

Nel successivo paragrafo riguardante la stima e valore di mercato, i costi stimati per l'intervento di recupero abitativo sono considerati come fattore di deprezzamento nella determinazione del valore residuale del bene.

PARTI COMUNI

L'edificio terratetto ha di unica proprietà ai vari livelli, è dotato di accesso diretto dalla Via Comunale, non è inserito in contesto condominiale con parti od impianti a comune con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da atti di provenienza e caratteristiche costruttive e di utilizzo non risultano vincoli o servitù gravanti del bene staggitto

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto di perizia è ubicato nella zona collinare e montana Nord del Comune di Pescia, denominata Svizzera Pesciatina, conosciuta con l'appellativo; Le dieci Castella, che raggruppa antichi Borghi simili al paese di Stiappa, posizionato in zona collinare-montana alla quota di 630m /Slm distanza di 16km dal centro Comunale, nell'antico nucleo abitato in prossimità della Chiesa, presenta caratteristiche architettoniche costruttive tipiche del periodo di edificazione (probabilmente nel Sec. XVIII opp. XIX) in cui la pietra costituisce il materiale utilizzato per le pareti portanti con finitura a faccia vista su facciate esterne.

L'abitazione è inserita in un agglomerato di tre unità abitative di cui costituisce la porzione terminale Nord-Ovest, si sviluppa su quattro livelli, con locali abitativi dal terreno al secondo oltre a soffitta, ha pianta rettangolare regolare che si ripete ad ogni livello, con scala interna di collegamento.

Ad oggi mantiene le caratteristiche costruttive originarie tipiche dei borghi montani e dell'epoca, con pareti portanti in pietra di forte spessore, (nel caso con pareti esterne ben conservate), mentre l'interno presenta muratura in pietrame o mista pietra-mattoni, legata con malta di scarsa consistenza, come spesso si riscontra in edifici edificati da secoli. I solai interpiano presentano modesta altezza interna (cm 240/250), realizzati con struttura portante in legno (travi e travetti) e mezzane in cotto. La copertura è di tipo a falda unica, con struttura portante in legname, realizzata in epoca remota utilizzando materiali poveri tipici della montagna. Nel febbraio 2024 si è verificato un crollo parziale della copertura (lato Sud ovest, documentata da copia di PEC del 29.06.24 (Allegato; 25) per denuncia di sinistro inviata alla compagnia Assicurativa del fabbricato che ha interessato un'area circa 20mq, ad oggi ricostruita al fine di recuperare la funzione protettiva.

Sono presenti pavimenti di vario tipo; in cotto, Klincher simil cotto, ceramica, alcuni vani con linoleum simil legno posato sopra alla vecchia pavimentazione, quindi con materiali datati ed in condizioni di conservazione scadente per qualità e tipologia dei materiali. Nell'abitazione è presente un impianto elettrico funzionante per le minime esigenze, oltremodo datato e non adeguato all'utilizzo abitativo. Ai fini del riscaldamento domestico sono utilizzati il caminetto e la stufa a legna del locale cucina al piano terreno che costituiscono la fonte di calore per l'intera abitazione, quindi nelle attuali condizioni utilizzabile nel solo periodo estivo.

Il servizio igienico bagno è posizionato al primo piano, comprende: Bidet, lavabo e w.c. oltre a cabina doccia, in sufficienti condizioni di manutenzione, con pavimento, rivestimento, ed elementi sanitari in ceramica bianca, di tipologia economica comunque funzionale, con acqua calda fornita da scaldabagno elettrico a parete.

L'edificio è servito da acquedotto pubblico, ma non è stato possibile accertare la tipologia o metodo di smaltimento dei liquami domestici.

Le finestre sono realizzate in legno, con riquadri dei vetri alla fiorentina tipici del periodo in sufficiente stato di conservazione, recuperabili con una buona manutenzione (carteggiatura e verniciatura), questo vale anche per le porte interne di tipologia datata ma utilizzabili con adeguata manutenzione, mentre le persiane sono realizzate in alluminio di colore verde, in discreto stato di conservazione.

Si rileva inoltre in aderenza alla parete Nord la presenza di vecchia condotta per l'uscita fumi del caminetto, realizzata in eternit, con materiale a faccia vista ormai deteriorato, di cui si rende necessaria la rimozione e smaltimento nel rispetto dalla Legge 257/1992 e D.Lgs. 152/2006. Per tale intervento saranno considerati

forfettariamente i costi operativi in detrazione al valore di stima.

Si produce il preventivo lavori per la realizzazione di nuova canna fumaria a servizio del camino posizionato in cucina, nelle due modalità con canna fumaria metallica (finitura rame) emesso dalla ditta Bini Termointerimpianti, ed altro della ditta NG Costruzioni che prevede la posa di elementi prefabbricati in cemento tipo Shunt, è fornito a titolo informativo, che non introduce decurtazioni del valore di stima in quanto opera discrezionale non dettata dal rispetto di normative.

La conformazione a torre dell'edificio, con facciate in pietra a faccia vista risulta una caratteristica di pregio architettonico e paesaggistico dell'immobile, inserito in un contesto in cui sono mantenute le caratteristiche dell'epoca e quindi la corretta conservazione del patrimonio edilizio.

In alcuni dei locali visionati è presente la mobilia necessaria all'utilizzo abitativo, oltre a mobili fatiscenti, masserizie e materiali inutilizzati per i quali si rende necessaria opera di rimozione e smaltimento, anch'essa quantificata nella stima finale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero, nella disponibilità del Proprietario, utilizzato saltuariamente nel periodo estivo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/08/1990 al 23/11/1992		Atto Notarile di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Agostino Stromillo Montecatini Terme PT	22/08/1990	21544	6293
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia PT	24/08/1990		2118
		Registrazione			
Dal 23/11/1992 al 02/08/2013		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Pescia PT	28/08/1990	874	
		Atto Notarile di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®	Notaio Agostino Stromillo in Montecatini terme PT	23/11/1992	24903	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia PT	26/11/1992		2915
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Pescia PT	26/11/1992	1149	
		Atto Notarile di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Crescenzo Ugo in Castelfranco di sotto PI	02/08/2013	128357	11734
ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia - PT	06/08/2013	2864	2015
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'abitazione periziata viene descritta con caratteristiche e consistenza pressoché invariata nei tre passaggi di proprietà elencati, anche se con diversa rappresentazione catastale, derivante da aggiornamenti planimetrici di modesta entità.

Risulta continuità negli atti con decorrenza dalla compravendita del 22.08.1990 in cui il bene è rappresentato da Planimetria catastale a variazione depositata il 30.10.1987, Pratica PT0064141 Prot. 26024.1/2013, sfogata in atti il 05.10.2001.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Prov. Pistoia- Pubblicità immobiliare
dio aggiornate al 18/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** - derivante da Atto Notarile, Concessione a garanzia di mutuo Fondiario
Iscritto a Conservatoria Pistoia - Pubblicità Immob. Pescia il 02/10/2014
Reg. gen. 4015 - Reg. part. 523
Quota: Proprietà 1/1
Importo: € 270.000,00
A favore di Banca Popolare di Vicenza Soc.Coop per azioni
(
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 135.000,00
Percentuale interessi: 3,25 %
Rogante: Notaio Regni Marco in Pistoia
Data: 24/09/2014
N° repertorio: 216897
N° raccolta: 49093

Trascrizioni

- **atto Giudiziario - Verbale di Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Conservatoria Pistoia - Pubblicità Immob. Pescia il 13/06/2025
Reg. gen. 3327 - Reg. part. 2293
Quota: Proprietà 1/1
A favore di Soc. Organa spv srl
(
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le formalità gravanti sull'immobile corrispondono a quanto descritto nella relazione Notarile redatta dal Dott.
Niccolo' Tiecco del 16.06.2025 depositata in PCT.

NORMATIVA URBANISTICA



Il Fabbricato ricadente nell'esecuzione immobiliare, è ubicato nel Comune Pescia in Loc. Stiappa, nel piano operativo Comunale approvato nel Lug.2022, ricade nella Tavola n° 107 dell'Atlante del Patrimonio Storico, dove è identificato dalla scheda n° 622, con classe di di valore 3, regolata dall'art. 18.3 delle N.T.A.

Tale articolo prevede tipologia di interventi ai sensi dell'Art. 17 - Tipologie di Intervento, ed art.18.9 per quanto eseguibile negli edifici in Classe di Valore 03 delle N.T.A.

Dalla Cartografia Regionale P.I.T. (Piano Indirizzo Territoriale) non risultano vincoli Paesaggistici.

Si allegano copia e Legenda della Tav. 107, Tavola PG 01/B e Cartografia Regionale della zona interessata (Piano Indirizzo Territoriale).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

-Per il fabbricato in oggetto, il primo documento che attesti consistenza e destinazione è costituito dalla Planimetria Catastale depositata il 30.10.1987 Prot. 479/c - da cui si rileva una buona corrispondenza con la successiva del 18.07.2013 che precede di pochi giorni l'aggiornamento del 30.07.2013 (ultima in atti), quest'ultima utilizzata dallo scrivente per la comparazione con lo stato dei luoghi durante il sopralluogo del 05.08.2025.

Nell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio A.Stromillo del 22.08.1990 la parte venditrice dichiarava l'abitazione edificata in data anteriore al 01.09.1967, urbanisticamente conforme, e l'assenza di successivi interventi edilizi ed atti amministrativi.

Nell'atto di compravendita a favore dell'attuale Proprietario stipulato dal Notaio Ugo De Crescenzo il 02.08.2013 la parte venditrice ha dichiarato l'immobile realizzato in data anteriore al 01.09.1967 a cui sono seguite opere autorizzate o asseverate dalle seguenti pratiche edilizie:

- Asseveramento per modifiche interne Prot. 2550 del 13.10.1990
- Comunicazione per lavori di manutenzione straordinaria Prot. 15584 del 12.11.1990
- Autorizz. edilizia n°374 del 06.09.1993 per realizzazione di nuova nuova pensilina su porta di accesso
- Comunicazione Inizio Lavori di manutenzione straordinaria Prot.3580 del 17.12.1993.

Per visionare gli atti amministrativi elencati lo scrivente ha inviato all'archivio edilizio del Comune di Pescia Email del 05.08.25 a cui è seguito sopralluogo all'ufficio e richiesta accesso ad atti del 09.09.25, a seguito della quale è stato possibile recuperare solo n°2 titoli dei n° 4 indicati nel rogito, quali:

- Asseveramento per modifiche interne del Prop. 2550 del 13.10.1990
- Autorizz. edilizia n°374 del 06.09.1993 per realizzazione di nuova nuova pensilina su porta di accesso

I titoli reperiti non sono corredati di elaborati con rappresentazione grafica dell'abitazione, ma solo del prospetto esterno relativo al progetto della nuova pensilina.

Avendo come unici documenti le planimetrie catastali (oltre a sintetica descrizione dei lavori nell'asseveramento Prot. 2550-1990) la comparazione e verifica di conformità è avvenuta in base alla planimetria catastale depositata il 30.07.2013, che ripete in larga parte la consistenza, disposizione dei vani

ecc. della precedente del 30.10.1987, riscontrando una buona corrispondenza generale. Per quanto sopra considerate le limitazioni dettate dalla carenza di titoli edilizi, come veritiere le dichiarazioni dei dante causa in precedenti compravendite, e la comparazione effettuata sulla base di planimetrie catastali, l'immobile periziato è da considerare urbanisticamente conforme.

In via prudenziale al fine di ottenere una rappresentazione con maggior precisione quindi eliminare le inesattezze grafiche magari determinate dal mancato allineamento delle pareti, si prevedete il deposito documentale con rilievo e restituzione grafica dello stato legittimo previsto dal Decreto 64/2024 (salva casa) convertito con L. 105 del 24.07.2024. Per tale procedura relativamente semplice (rilievo e restituzione grafica) si stimano costi forfettari di Euro 900,00 (onorario e spese) decurtati dal valore di stima del bene.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'abitazione è di tipo terratetto, con sviluppo su quattro livelli, dove la copertura e facciate esterne risultano di Prop. privata senza necessità di ripartizione in quota con altri immobili. L'accesso risulta diretto dalla strada Comunale in assenza di resede a parti a comune. Per tali caratteristiche il bene è da considerare privo di vincoli o parti Condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene staggito è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione in zona montana, caratteristiche e peculiarità del luogo (ubicazione nella frazione di Stiappa) oltre allo stato di manutenzione, conservazione, finiture, vetustà di alcune componenti, dati metrici ed infine la situazione del mercato immobiliare nella zona di riferimento.

Tutti questi elementi, ed in particolare la ricerca dei prezzi reali spuntati in recenti compravendite di beni simili, oltre alle condizioni oggettive riconducibili al precario stato di manutenzione e conservazione, con riduzione di valore correlata ai costi delle opere edili ed impiantistiche da eseguire, contribuiscono a

determinare il valore di mercato sia unitario per metro quadro che complessivo. Inoltre sono state considerate le correzioni della stima, dettate da ; pratiche edilizie, bonifiche e rimozione dei materiali accumulati, al fine di determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene stimato.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Portici di Stiappa n°1, Loc. Stiappa, edificio terratetto, scala A, interno - piano T-1°-2°- 3°

Abitazione di tipo terratetto con sviluppo di 3 piani fuori terra oltre a soffitta, edificata in epoca remota, libera su due lati dotata di accesso indipendente dalla viabilità Comunale. L'edificio è inserito nel paese di Stiappa, in zona collinare-montana a Nord di Pescia denominata Svizzera Pesciatina in prossimità del confine con la provincia di Lucca, ad altitudine di 630 m/slm e distanza di circa 16 chilometri dal centro comunale percorrendo strada di montagna. Il borgo di Stiappa risulta di origine rinascimentale con nucleo abitativo ben conservato costituito prevalentemente da abitazioni in pietra simili a quanto periziato, risulta in larga parte disabitato durante l'anno ed utilizzato principalmente nel periodo estivo da un certo numero di villeggianti o paesani che rientrano nel periodo di ferie. L'abitazione periziata è accessibile dalla Via Comunale dei Portici di Stiappa civ.1 (ex Via del Terraccio) con la quale confina sul lato Ovest, ha tipologia costruttiva a torre con pareti perimetrali portanti in buone condizioni ma necessita di consistenti opere di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre a ricostruzione di impianti al fine di recuperare un adeguato utilizzo abitativo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 330, Categoria A4 Valore di stima del bene: € 46.125,00

L'abitazione in oggetto ha; tipologia caratteristiche costruttive e finiture di tipo economico, come frequentemente riscontrabile negli edifici realizzati nelle zone montane la cui l'origine risale al Sec. XVIII op. XIX.

Internamente come descritto nel paragrafo a descrizione su stato conservativo il bene presenta condizioni d'uso scadenti, con necessità di eseguire varie opere di manutenzione ordinaria generale, interventi di manutenzione straordinaria su varie pareti e struttura dei solai della zona Sud.Est, ricostruzione ex nuovo dell'impianto elettrico, restauro degli infissi, ecc. da cui deriva una valutazione bassa o medio-bassa per la zona di riferimento. L'edificio ricade nell'antico nucleo abitato del paese di Stiappa, in zona montana denominata svizzera Pesciatina a circa km 16 dal centro Comunale, dove il mercato immobiliare ha scarse richieste di acquisto e valori di compravendita fra i più modesti riscontrabili nel Comune di Pescia ed analoghe zone montane della Provincia di Pistoia.

Per la determinazione del probabile valore di mercato sono state verificate compravendite recenti, di immobili simili compresi nella frazione di Stiappa e nel vicino Borgo di Pontito (distante circa 2 Km) aventi taglio e caratteristiche similari, finiture di tipo economico, inseriti nei rispettivi nucleo abitativi, quindi con tipologia costruttiva ed architettonica tipiche del periodo di edificazione. Gli atti verificati riportano valori modesti, assai inferiori alle quotazioni OMI pubblicati dell'Agenzia delle Entrate nella zona di riferimento, questo può essere determinato dal mediocre stato di conservazione dei beni, che riduce sensibilmente il valore residuale al netto dei costi da affrontare. La verifica dei beni comparabili è stata effettuata su n°4 immobili abitativi simili per ubicazione taglio e caratteristiche, in modo da avere un ampio riscontro dei valori reali spuntati in recenti compravendite, che vengo ad elencare:

- 1) Compravendita del 08.02.2024 ai rogiti del Notaio Moccia Pia in Firenze n°2670680-Reg. 589 relativo ad appartamento in Pescia Loc. Pontito a breve distanza dal bene periziato (circa 2Km) Via Lazzaro Papi n°24. l'abitazione ha forma tipologia e consistenza molto simili al bene periziato, si sviluppa dal piano Seminterrato -3 al piano primo (soffitta), identificata al Catasto Fabbricati di Pescia: Foglio 11, Mappale 1021 Categ. A/3 classe 4°, vani 7,50 sup. totale mq 160 - sup.coperta mq

rendita Euro 464,81. Prezzo di VENDITA Euro 16.000,00. Considerata la superficie lorda dell'abitazione e la maggior incidenza dei vani non abitabili (cantine e soffitta) ne deriva una superficie convenzionale di circa di mq 105-110,00 un valore unitario di circa Euro 150,00/mq, decritto come immobile avente cattivo stato di manutenzione e conservazione con prezzo di vendita inferiore alla rendita catastale rivalutata.

- 2) Compravendita del 10.11.2023 ai rogiti del Notaio Carapelle Alberto in Buggiano Rep.31.109 - Racc.18.582, relativo ad appartamento in Pescia Loc. Pontito a breve distanza dal bene periziato (circa 2Km) Via del Crociale 70, abitazione con disposizione pluripiano simile al bene periziato, con sviluppo dal piano Seminterrato -2, al piano primo (sottotetto, oltre ad rimessa distaccata sulla Via Val di Torbola, identificati al Catasto Fabbricati di Pescia: Foglio 11, Mappale 306 Categ. A/4 classe 3°, vani 7,00 sup. catastale mq 89 rendita Euro 361,52 (abitazione). Mappale 1011 di categ. C/6 mq 12,00 rendita Euro 32,85 (garage). Prezzo di VENDITA Euro 35.000,00. Considerata la superficie lorda dell'abitazione e l'incidenza dei locali non abitabili (cantine, soffitta e garage) ne deriva una superficie convenzionale di circa mq 85-90,00 valore unitario di circa Euro 400,00/mq per immobile presumibilmente in sufficienti-discrete condizioni di conservazione.

- 3) Compravendita del 24.05.2024 ai rogiti del Notaio Carapelle Alberto in Buggiano Rep.31.261 - Racc.18.787 relativo ad appartamento in Pescia Loc. Pontito a breve distanza dal bene periziato (circa 2Km) Via Francia 6, abitazione con disposizione pluripiano simile al bene periziato, con sviluppo dal piano Seminterrato -2, al piano primo, identificato al Catasto Fabbricati di Pescia: Foglio 11, Mappali uniti 474-355, di Categ. A/4 classe 1°, vani 9,00 sup. catastale mq 158 rendita Euro 339,31. Prezzo di VENDITA Euro 14.000,00. Considerata la superficie lorda dell'abitazione e l'incidenza dei locali non abitabili (cantine) ne deriva una superficie convenzionale di circa mq 110-120,00 e valore unitario di circa Euro 120,00/mq per immobile presumibilmente in scadenti condizioni di conservazione.

- 4) Compravendita del 07.08.2024 ai rogiti del Notaio Simonetti Damiano in Capannori Rep.3016 - Racc.2342 relativo ad appartamento in Pescia Loc. Stiappa a brevissima distanza (circa 60 ml) posto nella medesima Via dei portici di Stiappa al n° 56, L'abitazione ha disposizione al piano terreno oltre cantina al seminterrato, identificata al Catasto Fabbricati di Pescia: Foglio 15, Mappale 377 sub.1 di Categ. A/4 classe 1°, vani 4,50 sup. catastale mq 121,00 rendita Euro 169,66. Prezzo di VENDITA Euro 25.000,00. Considerata la superficie lorda dell'abitazione e l'incidenza dei locali non abitabili (ripostiglio e cantina al seminterrato) ne deriva una superficie convenzionale di circa mq 95-100 quindi valore unitario di circa Euro 260,00/mq per immobile presumibilmente in condizioni di conservazione scadenti, privo di abitabilità.

Da quanto rilevato ed esposto risultano per gli immobili accertati valori unitari di compravendita assai modesti, inseriti in una forbice di prezzo piuttosto ampia con valori unitari da Euro 120,00/mq ad Euro 400,00. Ritengo che l'ampia variabilità riscontrata derivi in parte dalle caratteristiche oggettive, quali ; posizione, ubicazione, pregio architettonico, vista ed accessibilità, ed in maggior misura dalle condizioni di conservazione quindi dall'investimento necessario a realizzare le opere edili ed impiantistiche finalizzate al raggiungimento di un discreto standard di utilizzo, che introduce una notevole decurtazione al valore di compravendita.

I valori OMI accertati dall'Agenzia delle entrate, per Comune di Pescia 1° Semestre.25; zona collinare e Montana R2, per abitazioni di tipo economico in NORMALE stato conservativo indicano prezzi unitari da Euro 650,00/mq ed Euro 950,00/mq. Nella zona di riferimento a mio parere vengono scambiati immobili residenziali simili con prezzi medi inferiori anche su per il " normale stato conservativo ", di fatto una larga parte delle compravendite avviene per abitazioni in condizioni mediocri o scadenti, scarsamente utilizzate, nelle quali da lungo periodo risulta carenza di manutenzione, opere di miglioria ed adeguamento degli impianti, analogamente al bene periziato, per cui vengono fissati i valori



sensibilmente inferiori alle quotazioni immobiliari OMI.

Per quanto esposto considerate le scadenti condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile e quanto emerso dall'accertamento dei prezzi di compravendita di beni comparabili, preso atto delle caratteristiche oggettive di buon pregio per; posizione, caratteristiche architettoniche, vista sulla vallata, ecc. del bene periziato, ritengo corretto attribuire un valore residuale intermedio fra i valori accertati, nel caso di Euro 250,00/mq quindi con stima del probabile valore di mercato del bene periziato di Euro 46.125,00 considerando già la riduzione introdotta dalla vendita giudiziale del bene.

A tale importo, restano da detrarre i costi necessari alla rimozione e bonifica della canna fumaria in eternit, lo sgombero dei vecchi mobili non utilizzabili e masserizie varie, ed in via prudenziale gli onorari della pratica tecnica di rilievo e restituzione grafica dello stato legittimo del bene, nei termini del decreto salva Casa e della L.105 del 24.Luglio.24, il tutto forfettariamente quantificato in Euro 4.100,00.

Si produce il preventivo lavori per realizzazione della nuova canna fumaria a servizio del camino posizionato in cucina, nella versione con canna fumaria metallica finitura Rame di Euro 3.950,00 oltre Iva emesso dalla ditta Bini Termoisolamenti, ed altro che prevede l'utilizzo di elementi prefabbricati in cemento tipo Shunt di Euro 3.100,00 oltre Iva della ditta NG.Costruzioni, fornito a titolo informativo, che non introduce decurtazioni del valore di stima in quanto opera discrezionale non dettata dal rispetto di normative.

Con tali considerazioni e correttivi lo scrivente attribuisce al fabbricato abitativo staggito (Lotto Unico) una stima del probabile valore mercato arrotondata ad Euro 42.000,00 ai fini della vendita giudiziarla.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescia (PT) - Via Portici di Stiappa n°1, Loc. Stiappa., edificio terratetto, scala A, interno -, piano T-1°- 2°- 3°	184,50 mq	250,00 €/mq	€ 46.125,00	100,00%	€ 46.125,00
Valore di stima:					€ 46.125,00

Valore di stima: € 46.125,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Onorari tecnici per rilievo restituzione grafica e deposito ai sensi L. 015- del 24.Luglio.24 e spese vive.	900,00	€
Rimozione e smaltimento della attuale canna fumaria in Eternit su parete Nord.	2.000,00	€

Valore finale di stima: € 42.000,00

Per pervenire alla stima del probabile valore di mercato sono stati ricercati e reperiti n°4 atti di recenti compravendite relativi ad immobili abitativi posti nell'area di riferimento, (loc. Stiappa ed il vicino paese di Pontito distante 2 Km) in condizioni d'uso sufficienti o scadenti (come il bene periziato), in modo effettuare la stima del valore basato sulla comparazione di immobili simili per i quali si rende necessario un consistente intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria.

I valori accertati nelle compravendite di immobili comparabili risultano assai modesti, compresi in una ampia forbice di prezzo da Euro 120,00/mq ad Euro 400,00/mq derivante a parere dello scrivente dalla volontà di vendita per mancato utilizzo (frequente nelle zone montane in via di spopolamento), da caratteristiche oggettive di posizione ubicazione, pregio architettonico, vista ed accessibilità, ed in maggior misura correlata alle condizioni di conservazione quindi dall'investimento necessario a realizzare le opere edili ed impiantistiche necessarie al raggiungimento di un discreto standard di utilizzo, dove il ridotto valori di mercato non consente il ritorno economico dei necessari investimenti.

Per quanto esposto, preso atto delle cattive condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile ed altresì delle caratteristiche oggettive di buon pregio per; posizione, caratteristiche architettoniche, vista sulla vallata, ecc.

a parere dello scrivente il bene staggito può essere stimato per il valore residuale determinato dai prezzi medi di immobili simili al netto dei costi necessari alle consistenti opere edili finalizzate al restauro e ristrutturazione, attribuendo un valore residuo per superficie convenzionale di Euro 250,00/mq (intermedio fra quanto accertato da verifica delle compravendite) con una stima finale del probabile valore di mercato di Euro 46.125,00 già considerando la riduzione introdotta dalla vendita giudiziale del bene.

Tale importo risulta al lordo della previsione di spesa necessaria alla bonifica della canna fumaria in eternit, allo sgombero dei vecchi mobili non utilizzabili e masserizie varie, ed in via prudenziale per i costi tecnici pratica di regolarizzazione edilizia di definizione dello stato legittimo, con rilievo e restituzione grafica del bene, nei termini del decreto salva Casa e L.105 del 24.Luglio.24, il tutto forfettariamente quantificato in Euro 4.100,00.

Il preventivo per realizzare della nuova canna fumaria a servizio del camino posizionato in cucina, è fornito in due versioni, con canna fumaria metallica finitura Rame di Euro 3.950,00 oltre Iva emesso dalla ditta Bini Termoimpianti, ed altro che prevede l'utilizzo di elementi prefabbricati in cemento tipo Shunt di Euro 3.100,00 oltre Iva della ditta NG.Costruzioni, è fornito a titolo informativo, non introduce decurtazioni del valore di stima in quanto opera discrezionale non dettata dal rispetto di normative.

Con tali considerazioni e correttivi lo scrivente attribuisce al fabbricato abitativo staggito (Lotto Unico) una stima del probabile valore mercato arrotondata ad Euro 42.000,00 ai fini della vendita giudiziarla.

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 05/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Agnoletti Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Alleg. 1) Estratto Mappa Catastale Fog. 15 Pescia
- ✓ Planimetrie catastali - Alleg. 2) Planimetria Catastale 30.07.2013 Ultima in atti
- ✓ Planimetrie catastali - Alleg.3) Planimetria Catastale preced. del 13.07.2013
- ✓ Planimetrie catastali - Alleg. 4) Planimetr. catastale preced. del 30.10.1987
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Alleg. 5) Visura storica Abitazione Mappale 330 (Aggiornamento al 26/06/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Alleg.6) Visura storica Mappale 331 (a confine) (Aggiornamento al 10/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Alleg.7) Ispezioni Ipotecarie per nominativo Esecutato (Aggiornamento al 18/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Alleg. 8) Ispezioni Ipotec. : Iscriz. e Trascriz. gravanti sul bene arie (Aggiornamento al 18/07/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Alleg. 9) Atto di acquisto bene periziato del 02.08.2013
- ✓ N° 2 Altri allegati - Alleg. 10) Certificato anagrafico contestuale ed Estratto Matrimonio (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Alleg. 11) Delega dell'esecutato per l'accesso al bene (Aggiornamento al 05/08/2025)
- ✓ Altri allegati - Alleg. 12) Inquadram. Urbanistico del bene, norme piano operativo, vincoli (Aggiornamento al 30/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Alleg. 13) precedenti Edilizi Art.26 del 1990
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Alleg. 14) Autorizz. edilizia n°374/1993
- ✓ N° 2 Altri allegati - Alleg. 15) Email richiesta docum. ed accesso ad atti archivio edilizia Pescia
- ✓ N° 2 Altri allegati - Alleg.16) Preavviso con Raccom e lettera Posta.1 ad Esecutato
- ✓ N° 1 Altri allegati - Alleg. 17) Valori Omi Ag. Entrate 1° Sem.25, zona R2- Pescia (Aggiornamento al 30/10/2025)

- ✓ N° 2 Altri allegati - Alleg. 18) Preventivi n°2 per ricostruz. canna fumaria. Ditta Bini e NG Costruzioni (Aggiornamento al 04/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Alleg. 19) Atto Notarile 589.2024 per bene comparabile n°1 -
- ✓ N° 1 Altri allegati - Alleg. 20) Atto Notarile 4337.2023 per bene comparabile n°2
- ✓ N° 1 Altri allegati - Alleg. 21) Atto Notarile 2151.2024 bene comparabile n°3 -
- ✓ N° 1 Altri allegati - Alleg. 22) Atto Notarile 3312.24 per bene comparabile n°4 -
- ✓ N° 34 Foto - Allegato n°23) Fotografie Esterne ed interne del bene periziato (Aggiornamento al 05/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Alleg.24) Planimetria con numeraz. dei vani e posiz. del rilievo fotografico.
- ✓ N° 1 Altri allegati - Alleg.25) PEC di apertura Sinistro ad Assic. Cattolica (Aggiornamento al 19/06/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Portici di Stiappa n°1, Loc. Stiappa., edificio terratetto, scala A, interno -, piano T-1°- 2°- 3°

Abitazione di tipo terratetto con sviluppo di 3 piani fuori terra oltre a soffitta, edificata in epoca remota, libera su due lati dotata di accesso indipendente dalla viabilità Comunale. L'edificio è inserito nel paese di Stiappa, in zona collinare-montana a Nord di Pescia denominata Svizzera Pesciatina in prossimità del confine con la provincia di Lucca, ad altitudine di 630 m/slm e distanza di circa 16 chilometri dal centro comunale percorrendo strada di montagna. Il borgo di Stiappa risulta di origine rinascimentale con nucleo abitativo ben conservato costituito prevalentemente da abitazioni in pietra simili a quanto periziato, risulta in larga parte disabitato durante l'anno ed utilizzato principalmente nel periodo estivo da un certo numero di villeggianti o paesani che rientrano nel periodo di ferie. L'abitazione periziata è accessibile dalla Via Comunale dei Portici di Stiappa civ.1 (ex Via del Terraccio) con la quale confina sul lato Ovest, ha tipologia costruttiva a torre con pareti perimetrali portanti in buone condizioni ma necessita di consistenti opere di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre a ricostruzione di impianti al fine di recuperare un adeguato utilizzo abitativo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 330, Categoria A4

Destinazione urbanistica: Il Fabbricato ricadente nell'esecuzione immobiliare, è ubicato nel Comune Pescia in Loc. Stiappa, nel piano operativo Comunale approvato nel Lug.2022, ricade nella Tavola n° 107 dell'Atlante del Patrimonio Storico, dove è identificato dalla scheda n° 622, con classe di valore 3, regolata dall'art. 18.3 delle N.T.A. Tale articolo prevede tipologia di interventi ai sensi dell'Art. 17 - Tipologie di Intervento, ed art.18.9 per quanto eseguibile negli edifici in Classe di Valore 03 delle N.T.A. Dalla Cartografia Regionale P.I.T. (Piano Indirizzo Territoriale) non risultano vincoli Paesaggistici. Si allegano copia e Legenda della Tav. 107, Tavola PG 01/B e Cartografia Regionale della zona interessata (Piano Indirizzo Territoriale).

Prezzo base d'asta: € 42.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 84/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via Portici di Stiappa n°1, Loc. Stiappa, edificio terratetto, scala A, interno -, piano T-1°- 2°- 3°		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 330, Categoria A4	Superficie	184,50 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato oggetto di perizia è ubicato nella zona montana del Comune di Pescia, denominata Svizzera Pesciatina, che comprende vari Borghi antichi posizionati nell'area zona Nord e Nord.Est rispetto al centro del Comune in direzione della provincia di Lucca. Nel caso la frazione denominata Stiappa in cui risulta inserita l'abitazione è posizionata alla distanza di circa 16 Km dal centro comunale, raggiungibile con transito su strada di montagna. L'abitazione ha tipologia pluripiano a torre posizionata all'interno dell'antico nucleo abitato a breve distanza dalla Chiesa, presenta caratteristiche costruttive e materiali tipici del periodo di edificazione (probabilmente nel Sec. XIX - XVIII), confinate sul lato sud da edificio simile, accessibile direttamente dalla Via Comunale degli Archi di Stiappa civ.1 (ex Via Terraccio) in assenza di resede. L'edificio comprende 3 livelli abitativi (dal terreno al secondo) oltre a soffitta non praticabile, ha pianta rettangolare regolare che si ripete ad ogni livello, servito da scala interna di collegamento. Ad oggi mantiene le caratteristiche costruttive originarie tipiche dei borghi montani e dell'epoca, con pareti portanti in pietra di forte spessore, (nel caso con pareti esterne ben conservate), solai interpiano con modesta altezza interna aventi struttura portante in legno (travi e travetti) e sovrastanti mezzane in cotto, come anche la struttura di copertura a falda unica anch'essa con struttura in legname e manto in cotto toscano. Nella realizzazione risultano utilizzati materiali poveri reperibili in loco tipici del periodo di riferimento, con portante muratura in pietrame anch'essa riconducibile al periodo di edificazione legata da malta di scarsa consistenza. Internamente l'abitazione risulta in condizioni precarie, peggiori di quanto visibile dall'esterno, presenta pareti deteriorate in cui necessita un consistente intervento di recupero e consolidamento, specie a carico dei locali al piano secondo sul lato Sud.Ovest, oggetto di degrado da prolungato bagnamento in conseguenza del cedimento della copertura avvenuto nel 2024, con percolazione d'acqua piovana attraverso i solai. Sono rilevabili condizioni di vetustà e precario stato di manutenzione a praticamente a carico di ogni componente, a partire dalla pavimentazione in condizioni accettabile in alcuni locali, in altri usurata con necessità di sostituzione. Si rende necessario per alcune pareti portanti del lato Sud.Ovest intervento di ricostruzione-restauro degli intonaci e consolidamento strutturale, come anche a carico dell'orditura dei solai in legname dei vani posti al ad piano primo e secondo lato Sud.Ovest. Il tutto con un impegno economico rilevante conseguente alle condizioni di deterioramento, per cui si rende necessario intervenire con opere rilevanti di restauro e manutenzione. L'impianto elettrico presente nell'edificio anche se funzionante per le minime esigenze, è oltremodo datato e non adeguato all'utilizzo abitativo, con necessità di rifacimento ex novo. Non è presente impianto di riscaldamento, oltre al caminetto e stufa a legna posizionati nel loc. cucina del piano terreno, quindi nelle condizioni rilevate l'abitazione è utilizzabile nel solo periodo estivo. Il loc. bagno è da considerarsi in sufficienti condizioni di manutenzione, dove; pavimento, rivestimento ed elementi sanitari, risultano sufficientemente idonei all'uso, con acqua calda fornita da scaldabagno elettrico. La copertura è di tipo a falda unica, ha struttura portante in travi e correnti di legname, con uso di materiale irregolare del luogo, oggetto di parziale crollo nel 2024 per un tratto sovrastante i vani; 5 - 6 - 9 - 10, di circa 18-20 mq e successiva ricostruzione. Ad oggi la copertura risulta nel suo complesso sufficiente ad assolvere la funzione protettiva, ma costituita da travi e correnti di ridotto spessore e portanza, assai datate che presentano una certa debolezza strutturale, quindi da mantenere sotto controllo periodico in quanto la precarietà potrebbe portare e nuove lesioni o cedimenti a cui porre prontamente rimedio per salvaguardare i locali sottostanti. Il piano soffitta presenta pareti con pietrame al grezzo, in alcune zone annerite da fuliggine in cui la posa di intonaco sarebbe necessaria come consolidamento della muratura assai precaria. L'edificio è servito da acquedotto pubblico, ma non è stato possibile accertare la tipologia o metodo di smaltimento dei liquami domestici. Gli infissi esterni quali; finestre e porte al piano terreno, risultano in legno, con riquadri dei vetri alla fiorentina in sufficiente stato di conservazione, recuperabili con una buona manutenzione (carteggiatura e verniciatura, sostituz. ferramenta ecc.), le persiane sono in alluminio verniciato di colore verde in discrete condizioni. Si rileva inoltre in aderenza alla parete Nord la vecchia condotta per l'uscita fumi del caminetto, realizzata in eternit di cui l'usura del materiale determinato da prolungata esposizione ad agenti atmosferici rende necessaria la rimozione e smaltimento nei termini della L. 257/1992 e D.Lgs 152-2006, con costi considerati nella stima del valore finale. Nei locali visionati è stata rilevata la presenza di una certa quantità di mobili per l'utilizzo abitativo,		

	in parte utilizzati e parte fatiscenti, come anche masserizie e materiali vari per i quali si rende necessaria opera di rimozione e smaltimento. Per le condizioni descritte l'immobile è considerato fatiscente, con finiture interne in precario stato di conservazione, recuperabile ai fini residenziali effettuando un consistente intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria e a carico delle pareti, dei solai, ed alcune finiture (pavimenti), come anche a riguardo degli infissi interni e ricostruzione dell'impianto elettrico. Nel successivo paragrafo riguardante la stima e valore di mercato, i costi stimati per l'intervento di recupero abitativo sono considerati come fattore di deprezzamento nella determinazione del valore residuale del bene.
Descrizione:	Abitazione di tipo terratetto con sviluppo di 3 piani fuori terra oltre a soffitta, edificata in epoca remota, libera su due lati dotata di accesso indipendente dalla viabilità Comunale. L'edificio è inserito nel paese di Stiappa, in zona collinare-montana a Nord di Pescia denominata Svizzera Pesciatina in prossimità del confine con la provincia di Lucca, ad altitudine di 630 m/slm e distanza di circa 16 chilometri dal centro comunale percorrendo strada di montagna. Il borgo di Stiappa risulta di origine rinascimentale con nucleo abitativo ben conservato costituito prevalentemente da abitazioni in pietra simili a quanto periziato, risulta in larga parte disabitato durante l'anno ed utilizzato principalmente nel periodo estivo da un certo numero di villeggianti o paesani che rientrano nel periodo di ferie. L'abitazione periziata è accessibile dalla Via Comunale dei Portici di Stiappa civ.1 (ex Via del Terraccio) con la quale confina sul lato Ovest, ha tipologia costruttiva a torre con pareti perimetrali portanti in buone condizioni ma necessita di consistenti opere di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre a ricostruzione di impianti al fine di recuperare un adeguato utilizzo abitativo.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile, Concessione a garanzia di mutuo Fondiario
Iscritto a Conservatoria Pistoia - Pubblicità Immob. Pescia il 02/10/2014
Reg. gen. 4015 - Reg. part. 523
Quota: Proprietà 1/1
Importo: € 270.000,00
A favore di Banca Popolare di Vivenza Soc.Coop per azioni
Contro !
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 135.000,00
Percentuale interessi: 3,25 %
Rogante: Notaio Regni Marco in Pistoia
Data: 24/09/2014
N° repertorio: 216897
N° raccolta: 49093

Trascrizioni

- **atto Giudiziario - Verbale di Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Conservatoria Pistoia - Pubblicità Immob. Pescia il 13/06/2025
Reg. gen. 3327 - Reg. part. 2293
Quota: Proprietà 1/1
A favore di Soc. Organa spv srl
Contro !
Formalità a carico della procedura