

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Landini Alessia, nell'Esecuzione Immobiliare 85/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 85/2024 del R.G.E.....	16
Lotto Unico	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

In data 30/05/2024, il sottoscritto Arch. Landini Alessia, con studio in Via Dei Bianchi, 1B - 51100 - Pistoia (PT), email alessialandini@alice.it, PEC alessia.landini@archiworldpec.it, Tel. 3384758717, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Capanne di Valdibrana, n.15, piano T-1

Unità immobiliare con utilizzo abitativo, costituente porzione di un più ampio edificio rurale di remota costruzione sviluppato su tre piani fuori terra ed ubicato in Comune di Pistoia, frazione Valdibrana, località Le Capanne, Via Capanne di Valdibrana n.15. Detta porzione è distribuita ai piani terra e primo, oltre resede di pertinenza ed aree a comune con altre unità immobiliari.

Il suddetto fabbricato fa parte di un piccolo isolato edilizio immerso nel verde a prevalente destinazione residenziale, solo in parte ristrutturato, a cui si accede da Via Capanne di Valdibrana, che costituisce la viabilità principale (allegato n. 10). Il piccolo nucleo edificato si trova in zona di bassa collina, caratterizzata da insediamenti prevalentemente agricoli ed aree coltivate e/o boschive. La porzione in oggetto ed il relativo resede si trovano ad una quota rialzata rispetto alla viabilità di accesso e godono di una bellissima veduta panoramica sulla città di Pistoia. L'area non è ben servita dai mezzi pubblici, ma dista pochi chilometri dalla frazione di Valdibrana dove è possibile trovare i principali servizi necessari.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Capanne di Valdibrana, n.15, piano T-1

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

La documentazione ex art.567 risulta completa; è presente in atti la certificazione notarile, sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della legge n.302/1998, redatta dal Notaio Niccolò Tiecco in data 27 maggio 2024.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il titolare risulta sposato con **** Omissis ****, nata il 08/08/1977 a Pistoia, come da certificato rilasciato dall'Ufficio Anagrafe di Pistoia. Dal certificato di Stato di famiglia all'indirizzo Via Capanne di Valdibrana n.15 risulta la residenza per il solo signor **** Omissis **** (allegato n.2).

CONFINI

Il fabbricato oggetto di stima confina ad est con **** Omissis **** nato a PISTOIA il 30/04/1966, C.F. **** Omissis **** (mappale 2 sub.10), ad ovest e sud-est con **** Omissis **** con sede in PISTOIA, C.F. **** Omissis **** (mappale 107 sub. 1 e 2 e mappale 221), e a sud con corte a comune (foglio 131 mappale 110).

La porzione ubicata al piano secondo è attualmente di proprietà **** Omissis ****, con sede in PISTOIA, C.F. **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,50 mq	135,00 mq	1	135,00 mq	2,75 m	PT-P1
Cortile	56,00 mq	56,00 mq	0,18	10,08 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				145,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				145,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare ha diritto all'utilizzo dell'area frontale indenticata catastalmente al foglio 131 mappale 110, che viene impiegata in parte come posto auto. Non si tratta di posto auto esclusivo, pertanto non viene valutato commercialmente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 25/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 131, Part. 2, Sub. 2
Dal 25/06/2002 al 20/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 131, Part. 2, Sub. 2
Dal 20/05/2005 al 22/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 131, Part. 2, Sub. 2 Categoria F4
Dal 22/06/2005 al 03/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 131, Part. 2, Sub. 5 Categoria A4 Superficie catastale 147 mq
Dal 03/12/2007 al 04/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 131, Part. 2, Sub. 5 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale 147 mq Rendita € 260,29 Piano T-1

Si precisa che il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Ai fini della storia catastale, e per una maggiore comprensione anche della storia urbanistica, si specifica quanto di seguito.

Allo stato attuale, il bene fa parte di un fabbricato più ampio suddiviso in varie unità immobiliari ed ha diritto alla corte a comune identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia al foglio 131 particella 108 come bene comune non censibile ai mappali 1 e 2 sub.1, 3, 5, 7, 10, come meglio evidenziato nell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni presentati in data 03/06/2024 con prot. PT0010209. I dati attuali (abitazione di tipo popolare posta al PT e P1 individuata con subalterno 5) derivano da divisione del 22/06/2005 pratica n.PT0064198 in atti dal 22/06/2005 (n.17989.1/2005), con cui l'ex sub. 2 part. 2 viene soppresso con creazione dei subalterni 1,3,4,5,6,7 e 8.

A sua volta, la porzione più ampia deriva dalla rappresentazione al Catasto Fabbricati come unità in corso di definizione con tipo mappale n.54297 del 20/05/2005 prot. n. PT0064197 del 22/06/2005 (n.1614.1/2005) ed identificata al foglio 131 particella 2 sub.2, con corte a comune identificata al foglio 131 particella 108 come bene comune non censibile (BCNC) al mappale 2 sub. 1 e 2.

Precedentemente la particella 2 sub. 2 è rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia, a partire dall'impianto meccanografico del 01/10/1971 al 20/05/2005 (variazione n.54297.1/2005)

Il tutto come meglio illustrato negli elaborati inseriti nell'allegato n.4.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	131	2	5		A4	5	6 vani	147 (totale escluse aree scoperte 141) mq	260,29 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito al sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione catastale in atti (allegato n.4) sono risultate le seguenti discordanze.

Differmità nella planimetria catastale:

1. la finestra del soggiorno al piano terra è rappresentata come porta;
2. lievi modifiche interne tra cui non sono rappresentati alcuni scalini nel vano ingresso al piano terra.

Da cui ne deriva la necessità di un aggiornamento della planimetria catastale presso l'Ufficio Agenzia del Territorio di Pistoia, con conseguenti spese tecniche pari a:

- oneri professionali pari a € 400,00 oltre diritti di legge per presentazione nuova planimetria catastale;
- diritti catastali pari a € 50,00.

Inoltre, è emerso che la viabilità principale non è rappresentata in modo corretto nell'estratto di mappa. Tale discrepanza è stata verificata anche con i tecnici delle proprietà limitrofe, in particolare con lo studio tecnico **** Omissis ****, che sta curando la questione per conto di **** Omissis ****, per una risoluzione del problema con il Comune di Pistoia. Per maggior chiarimento si allega il sovrapposto tra planimetria storica catastale e rilievo strumentale, fornito dallo studio stesso (allegato n.11).

PRECISAZIONI

Si precisa che al momento del pignoramento sussiste corrispondenza tra il soggetto esecutato ed il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento (allegato n.4).

PATTI

Dall'atto di provenienza (allegato n.3) non risultano patti.

STATO CONSERVATIVO

Il bene alla data del sopralluogo (allegato n.6) risulta in buono stato conservativo. L'immobile è abitato e pertanto tutti gli impianti sono funzionanti, sebbene non siano state fornite le certificazioni di conformità. Il bene fa parte di un complesso immobiliare più ampio solo in parte ristrutturato, pertanto alcuni degli immobili circostanti necessitano di opere di ristrutturazione; trattasi di un piccolo borghetto molto caratteristico e nel complesso ben distribuito con unità abbastanza indipendenti.

PARTI COMUNI

Il bene fa parte di un complesso immobiliare più ampio; non sussiste il condominio ma l'unità oggetto di stima ha diritto ad alcune parti comuni, quali le corti rappresentate al foglio 131 mappale 108 e 110 (allegato n.4).

PRECISAZIONI in merito alla CORTE FRONTALE indicata con il mappale 110 foglio 131, bene che catastalmente risulta corte comune ai mappali 107 e 109 (attuale mappale 231, in seguito a tipo mappale per soppressione del 07/12/2011 - pratica n. PT0154747, in atti dal 07/12/2011).

Dall'atto di provenienza risulta che l'unità oggetto di perizia ha diritto sulla corte posta frontalmente a sud e identificata al foglio 131 particella 110. Si specifica, infatti, che a partire dall'impianto meccanografico del 01/10/1971, la citata corte risulta comune ai mappali 2 sub. 2 e mappali 107 e 109 foglio 131. In seguito alla variazione d'ufficio di cui pratica n.PT0054428 in atti dal 20/05/2005 T.M. 54297/05 (n.908.1/2005), la corte identificata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia al foglio 131 particella 110 risulta come bene comune non censibile ai mappali 107 e 109, pertanto non sussiste corrispondenza tra la visura catastale e quanto invece ricavato dall'atto di provenienza.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene oggetto di pignoramento risulta libero da pesi, censi, livelli, usi civici.

PRECISAZIONE RELATIVA ALL'ACCESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE

L'accesso al resede frontale, su cui prospetta l'edificio, avviene attraverso la rampa sussistente su altra proprietà, nel dettaglio su porzione della particella 231, costituente oggi corte esclusiva del mappale 231 (documentazione fotografica n.22,23 allegato n.6). Nel resede pertinenziale è presente anche un cancello di collegamento con l'adiacente corte identificata come mappale 122 (foto n.24 all.n.6); dalle informazioni ricevute in fase di sopralluogo, si ricava che l'accesso all'abitazione in oggetto avviene dalla rampa laterale 'da sempre'. Nella documentazione esaminata non è stata ricavata alcuna informazione esplicita in merito a tale servitù. Dall'atto di provenienza Notaio Cesare Cappellini del 03/12/2007 (allegato n.3) risulta in modo abbastanza generico che i beni, di cui fa parte l'unità oggetto di stima, "vengono trasmessi nello stato di fatto in cui si trovano, con affissi, infissi e pertinenza e con tutte le servitù nascenti dal frazionamento della proprietà negli edifici"; si può dedurre in maniera ragionevole che nel tempo si sia costituita una servitù di passaggio a favore dell'unità oggetto di perizia, oggi valida ai sensi del citato atto di compravendita. La particella 231 è pervenuta all'attuale proprietà mediante donazione modale atto Notaio Rizzi del 5/3/2012 rep. 39.079 racc. 6.855 in cui si specifica all'art. 1) lettera B) che porzione del resede "(precisamente la fascia posta a nord, in parte scoperta e in parte coperta a loggiato) permette l'accesso al fabbricato nonchè ad altro fabbricato di altra proprietà (particella 2 sub.4)". Non è menzionato quindi il sub. 5 e comunque la servitù non è relativa alla rampa.

Illustrato quanto ricavato dalle ricerche, si rimanda alla S.V.I. per decisioni in merito.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di porzione di un più ampio fabbricato di remota costruzione, dislocato ai piani terra e primo e così composto: al piano terra si trova la zona giorno con ingresso-soggiorno, pranzo, cucina, cantina ad uso ripostiglio; al piano primo due camere matrimoniali, disimpegno e bagno; dal disimpegno si diparte una scala di accesso all'unità del piano secondo, di altra proprietà e dotata di ulteriore accesso esterno autonomo. Il tutto corredato da resede esclusivo posto frontalmente al piano terra ed accessibile da rampa situata sull'area adiacente di altra proprietà. Interposta tra il resede privato e la strada comunale, è un'area su cui il bene ha diritto, attualmente utilizzato in parte come parcheggio, sebbene non esclusivo. Per tali aspetti si veda più nel dettaglio il paragrafo "Parti comuni".

L'immobile è realizzato in muratura portante (mattoni e pietra) e ristrutturato in più fasi, con modifiche varie sia nella distribuzione interna che agli impianti. Le altezze dei vani interne variano tra 2,70-2,75 m circa. Il manto di copertura è in laterizio con elementi in cotto e sistema di smaltimento delle acque meteoriche in rame. Tutte le murature sono finite con intonaco civile tinteggiato, sia internamente che esternamente. I pavimenti sono variegati: in gres porcellanato, marmo, pietra serena. Gli infissi interni ed esterni sono in legno; gli infissi esterni sono dotati di persiane di legno, alcuni anche di scuretti interni, sempre di legno, e di zanzariere.

L'impianto elettrico è funzionante e sottotraccia con contatore interno all'abitazione, situato in prossimità dell'ingresso principale. Il riscaldamento avviene attraverso termosifoni collegati alla stufa a pellet, che è stata posizionata in luogo del precedente impianto a Gpl; il bombolone ancora presente in altra proprietà, pertanto non visionabile, non è quindi attualmente utilizzato. Nel servizio igienico è presente lo scaldabagno per l'acqua calda. La fognatura comunale è assente, pertanto lo smaltimento dei liquami reflui domestici avviene tramite un pozzo a tenuta, rappresentato graficamente nella Licenza n.1780 dell'anno 1974, con cui l'immobile è stato parzialmente ristrutturato; la manutenzione dello stesso è da eseguire in modo autonomo (circa due volte l'anno). L'approvvigionamento idrico avviene mediante acquedotto comunale. L'impianto di condizionamento non è presente. L'impianto di allarme non è presente. Il tutto come meglio rappresentato nella documentazione fotografica redatta in fase di sopralluogo e che si allega (allegato n.6).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****, che vi abita insieme alla madre signora **** Omissis ****, nata a Benevento il 16/03/1955, ed alla moglie **** Omissis ****, nata a Pistoia il 08/08/1977.

Dal certificato di Stato di famiglia, ricevuto in data 23/07/2024 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Pistoia, risulta iscritta all'indirizzo indicato solamente parte debitrice (allegato n.2).

Non risultano contratti di affitto in essere (vedi nota Ufficio del Registro di cui all'allegato n. 7).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/06/2002 al 03/12/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Giulio Cesare Cappellini	25/06/2002	71008	27764
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	02/07/2002		3648
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	12/07/2002	2116	
Dal 03/12/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Cesare Cappellini	03/12/2007	85475	36007
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	06/12/2007	12775	6665
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	04/12/2007	8201	

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.

Copia dell'atto di provenienza del bene al debitore si allega alla presente perizia (allegato n.3).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 14/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 06/12/2007
Reg. gen. 12776 - Reg. part. 3723
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Note: Nel fascicolo depositato è presente copia dell'atto di mutuo fondiario **** Omissis **** rep. 85476/36008 del 03/12/2007.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pistoia il 22/05/2024
Reg. gen. 4900 - Reg. part. 3334
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Richiedente **** Omissis **** per avv. **** Omissis ****, che dall'atto di pignoramento risulta mandataria di **** Omissis ****, il tutto come meglio illustrato nell'atto di pignoramento depositato su PCT.

Oneri di cancellazione

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

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritto a Pistoia il 06/12/2007: Euro 35,00.

- Atto esecutivo - verbale di pignoramento trascritto a Pistoia il 22/05/2024: importo € 294,00.

Per la visualizzazione della documentazione elencata, si rimanda all'allegato n.5.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia l'immobile di cui trattasi ricade in zona classificata come "Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - TS4 - Borghi di collina e montagna" ed è classificato urbanisticamente come edificato esistente in "Edifici storici (esistenti al 1953) - F4 (casa rurale trasformata nei caratteri tipologici costruttivi)"; si allega estratto di R.U. del Comune di Pistoia (allegato n.8).

L'immobile inoltre ricade in zona interessata da "Vincolo idrogeologico".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In seguito ad accertamenti eseguiti presso gli uffici di competenza sono risultate le seguenti pratiche edilizie. L'immobile è stato parzialmente ristrutturato con Licenza n.1780 dell'anno 1974, rilasciata al signor **** Omissis **** e conservata presso l'Archivio Storico del Comune di Pistoia (fascicolo 8578/CART). Successivamente, in data 30/09/1986 è stata presentata dal signor **** Omissis **** la domanda di condono di cui alla pratica edilizia n.4262/22 prot. n. 56481; ha fatto seguito il rilascio della Concessione a sanatoria n.184 del 08/02/1994 (allegato n.9) per "ampliamento planivolumetrico di fabbricato rurale"; nel dettaglio la sanatoria ha riguardato lavori eseguiti in difformità dalla licenza edilizia n.1780/1974 (terminati marzo 1976) che hanno determinato la sopraelevazione del secondo piano, la realizzazione di una scala esterna sul lato nord per accedere direttamente al piano 2° e modifiche nella distribuzione planimetrica interna ai tre livelli.

Dal sopralluogo effettuato in data 10 luglio 2024 (allegato n.6) è stato rilevato quanto di seguito esposto.

Lo stato dei luoghi risulta conforme alle planimetrie allegate alla Concessione n.184/1994 suddetta, salvo qualche lieve discordanza nelle misure interne; il fabbricato risulta però come fabbricato rurale e come unica unità immobiliare disposta su tre piani, comprensiva quindi anche del secondo livello attualmente di altra proprietà.

Pertanto il frazionamento nelle due unità immobiliari attuali, nel dettaglio piano terra e primo identificati catastalmente con il subalterno 5 e piano secondo identificato catastalmente con il subalterno 8, è stato eseguito senza titolo edilizio.

Nel modello "D" - tipologia abuso 1 relativo alla determinazione della sanzione, di cui alla sanatoria sopra citata, il fabbricato è esplicitamente indicato come unica abitazione.

Si evidenzia che il frazionamento in due unità immobiliari può essere sanato con deposito di una CILA tardiva ex art. 136 c.2 lettera "a" della L.R. 65/2014 e successiva attestazione di agibilità.

Le spese preventivate risultano alla data odierna:

- sanzione amministrativa del Comune di Pistoia 1.000,00 €;
- spese tecniche per presentazione di CILA tardiva circa 1.000,00 € oltre oneri di legge;
- spese tecniche per l'attestazione di agibilità circa 1.000,00 € oltre oneri di legge;
- diritti comunali di segreteria per deposito Cila e attestazione agibilità, pari rispettivamente a 60,00 € e 55,00 €, da verificare al momento della presentazione.

Per quanto riguarda la destinazione rurale del fabbricato, sussistono le condizioni per cui non è richiesto il pagamento degli oneri verdi per la deruralizzazione del bene.

Rimane salva la verifica di tutti i requisiti relativi alla normativa per l'attestazione dell'agibilità, in particolare per la parte acustica ed impiantistica, che necessitano approfondimenti maggiori non attuabili in questa sede.

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.

Il bene fa parte di un complesso immobiliare più ampio; non sussiste il condominio, per cui non sussistono vincoli od oneri condominiali ma l'unità oggetto di stima ha diritto ad alcune parti comuni, come meglio specificato al precedente paragrafo "Parti comuni".

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Capanne di Valdibrana, n.15, piano T-1
Unità immobiliare con utilizzo abitativo, costituente porzione di un più ampio edificio rurale di remota costruzione sviluppato su tre piani fuori terra ed ubicato in Comune di Pistoia, frazione Valdibrana, località Le Capanne, Via Capanne di Valdibrana n.15. Detta porzione è distribuita ai piani terra e primo, oltre resede di pertinenza ed aree a comune con altre unità immobiliari. Il suddetto fabbricato fa parte di un piccolo isolato edilizio immerso nel verde a prevalente destinazione residenziale, solo in parte ristrutturato, a cui si accede da Via Capanne di Valdibrana, che costituisce la viabilità principale (allegato n. 10). Il piccolo nucleo edificato si trova in zona di bassa collina, caratterizzata da insediamenti prevalentemente agricoli ed aree coltivate e/o boschive. La porzione in oggetto ed il relativo resede si trovano ad una quota rialzata rispetto alla viabilità di accesso e godono di una bellissima veduta panoramica sulla città di Pistoia. L'area non è ben servita dai mezzi pubblici, ma dista pochi chilometri dalla frazione di Valdibrana dove è possibile trovare i principali servizi necessari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 131, Part. 2, Sub. 5, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 150.157,80
Il criterio di stima adottato si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza dell'unità immobiliare in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato immobiliare (es. prezzi di vendita agenzie immobiliari, borsini immobiliari), previa consultazione dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) per il 2° semestre 2023.

Provincia: PISTOIA Comune: PISTOIA Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONI DI BASSA COLLINA
 Codice zona: E2 Microzona: 3 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale
 Tipologia Stato conservativo Valore Mercato (€/mq)
 Min Max

Abitazioni di tipo economico Normale 950 1150

Il bene oggetto di stima si trova a circa otto chilometri da Pistoia; si tratta di una zona di bassa collina con destinazione prevalente agricola e tipologie edilizie perlopiù costituite da case sparse tipo coloniche e/o piccoli agglomerati urbani. L'unità in oggetto è accessibile con una strada un pochino tortuosa ma immersa nel verde e panoramica sulle basse colline circostanti la città di Pistoia, dove è possibile trovare i principali servizi quali scuole, banche, supermercati, ospedale; il contesto è quello caratteristico di un piccolo borghetto rurale, ad oggi però solo in parte ristrutturato. Dalla verifica delle pubblicità di annunci immobiliari presso Agenzie Immobiliari è stato possibile reperire alcuni comparabili, sebbene di beni non proprio simili, da cui si deducono prezzi medi-bassi, soprattutto se di immobili non completamente indipendenti.

Dalle pubblicità immobiliari si ricava un prezzo di mercato abbastanza in linea con i valori OMI sopra indicati.

Premesso ed osservato quanto sopra, si procede alla stima, tenendo presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile come la tipologia, la struttura, il livello estetico e qualità architettonica, il piano, l'esposizione, la luminosità, i servizi e gli impianti tecnologici, pavimenti, serramenti e finiture, il contesto in cui è ubicato (parzialmente isolato), la mancanza di assoluta indipendenza, l'epoca di costruzione. Rilevati tutti i precedenti aspetti, ma considerato il buono stato di manutenzione e conservazione e il suggestivo contesto di pertinenza, si ritiene corretto come più probabile valore di mercato il valore massimo, ossia 1.150,00 €/mq. Considerata la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene, considerato che la vendita non avviene in regime di libero mercato ma è soggetta alle tempistiche della procedura del Tribunale, si ritiene congruo applicare un deprezzamento pari al 10% rispetto al più probabile prezzo di mercato, stabilendo così il valore unitario finale a metro quadrato per superficie lorda pari a circa 1.035,00 €/mq.

Il valore finale di compravendita per l'intera unità abitativa è stimato in 150.157,80 €, da cui saranno da scomputare gli oneri previsti per l'ottenimento della conformità urbanistica e catastale dell'immobile, quantificabili in questa sede e rispettivamente pari a 2.115,00 € e 450,00 € oltre oneri di legge (da computare in funzione del regime fiscale del professionista).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pistoia (PT) - Via Capanne di	145,08 mq	1.035,00 €/mq	€ 150.157,80	100,00%	€ 150.157,80

Valdibrana, n.15, piano T-1				
				Valore di stima: € 150.157,80

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala come particolarità da segnalare quanto meglio descritto nel paragrafo "Parti comuni" e "Servitù", relativamente all'accesso al bene ed alla viabilità pubblica.

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 16/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Landini Alessia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Raccomandate/PEC di inizio procedimento
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato di residenza, stato civile e stato di famiglia
- ✓ N° 3 Atto di provenienza
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - - Documentazione catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 6 Foto
- ✓ N° 7 Altri allegati - Nota Ufficio del Registro
- ✓ N° 8 Altri allegati - Estratto Regolamento Urbanistico Comune di Pistoia
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - - Precedenti edilizi
- ✓ N° 10 Google maps - Foto aerea della zona di interesse
- ✓ N° 11 Altri allegati - Rilievo viabilità pubblica

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Capanne di Valdibrana, n.15, piano T-1
Unità immobiliare con utilizzo abitativo, costituente porzione di un più ampio edificio rurale di remota costruzione sviluppato su tre piani fuori terra ed ubicato in Comune di Pistoia, frazione Valdibrana, località Le Capanne, Via Capanne di Valdibrana n.15. Detta porzione è distribuita ai piani terra e primo, oltre resede di pertinenza ed aree a comune con altre unità immobiliari. Il suddetto fabbricato fa parte di un piccolo isolato edilizio immerso nel verde a prevalente destinazione residenziale, solo in parte ristrutturato, a cui si accede da Via Capanne di Valdibrana, che costituisce la viabilità principale (allegato n. 10). Il piccolo nucleo edificato si trova in zona di bassa collina, caratterizzata da insediamenti prevalentemente agricoli ed aree coltivate e/o boschive. La porzione in oggetto ed il relativo resede si trovano ad una quota rialzata rispetto alla viabilità di accesso e godono di una bellissima veduta panoramica sulla città di Pistoia. L'area non è ben servita dai mezzi pubblici, ma dista pochi chilometri dalla frazione di Valdibrana dove è possibile trovare i principali servizi necessari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 131, Part. 2, Sub. 5, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia l'immobile di cui trattasi ricade in zona classificata come "Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - TS4 - Borghi di collina e montagna" ed è classificato urbanisticamente come edificato esistente in "Edifici storici (esistenti al 1953) - F4 (casa rurale trasformata nei caratteri tipologici costruttivi)"; si allega estratto di R.U. del Comune di Pistoia (allegato n.8). L'immobile inoltre ricade in zona interessata da "Vincolo idrogeologico".

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 85/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Capanne di Valdibrana, n.15, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 131, Part. 2, Sub. 5, Categoria A4	Superficie	145,08 mq
Stato conservativo:	Il bene alla data del sopralluogo (allegato n.6) risulta in buono stato conservativo. L'immobile è abitato e pertanto tutti gli impianti sono funzionanti, sebbene non siano state fornite le certificazioni di conformità. Il bene fa parte di un complesso immobiliare più ampio solo in parte ristrutturato, pertanto alcuni degli immobili circostanti necessitano di opere di ristrutturazione; trattasi di un piccolo borghetto molto caratteristico e nel complesso ben distribuito con unità abbastanza indipendenti.		
Descrizione:	Unità immobiliare con utilizzo abitativo, costituente porzione di un più ampio edificio rurale di remota costruzione sviluppato su tre piani fuori terra ed ubicato in Comune di Pistoia, frazione Valdibrana, località Le Capanne, Via Capanne di Valdibrana n.15. Detta porzione è distribuita ai piani terra e primo, oltre resede di pertinenza ed aree a comune con altre unità immobiliari. Il suddetto fabbricato fa parte di un piccolo isolato edilizio immerso nel verde a prevalente destinazione residenziale, solo in parte ristrutturato, a cui si accede da Via Capanne di Valdibrana, che costituisce la viabilità principale (allegato n. 10). Il piccolo nucleo edificato si trova in zona di bassa collina, caratterizzata da insediamenti prevalentemente agricoli ed aree coltivate e/o boschive. La porzione in oggetto ed il relativo resede si trovano ad una quota rialzata rispetto alla viabilità di accesso e godono di una bellissima veduta panoramica sulla città di Pistoia. L'area non è ben servita dai mezzi pubblici, ma dista pochi chilometri dalla frazione di Valdibrana dove è possibile trovare i principali servizi necessari.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****, che vi abita insieme alla madre signora **** Omissis ****, nata a Benevento il 16/03/1955, ed alla moglie **** Omissis ****, nata a Pistoia il 08/08/1977. Dal certificato di Stato di famiglia, ricevuto in data 23/07/2024 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Pistoia, risulta iscritta all'indirizzo indicato solamente parte debitrice (allegato n.2). Non risultano contratti di affitto in essere (vedi nota Ufficio del Registro di cui all'allegato n. 7).		

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 06/12/2007
Reg. gen. 12776 - Reg. part. 3723
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Note: Nel fascicolo depositato è presente copia dell'atto di mutuo fondiario **** Omissis **** rep. 85476/36008 del 03/12/2007.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pistoia il 22/05/2024
Reg. gen. 4900 - Reg. part. 3334
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Richiedente **** Omissis **** per avv. **** Omissis ****, che dall'atto di pignoramento risulta mandataria di **** Omissis ****, il tutto come meglio illustrato nell'atto di pignoramento depositato su PCT.