
TRIBUNALE DI PISTOIA

Perizia del C.T.U. Geom. Cipriani Lucia, nella procedura 1/2025

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Procedura 1/2025.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 20.264,64	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Geom. Cipriani Lucia, con studio in Corso Antonio Gramsci, 59 - 51100 - Pistoia (PT), email luciapipriani@tiscalinet.it, PEC lucia.cipriani@geopec.it, Tel. 0573 368670, Fax 0573 368670, veniva nominato C.T.U. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Incarico ricevuto in data 29.01.2025 dal Liquidatore della procedura di Liquidazione Controllata, Dott.ssa G. Cobuzzi.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Pescia (PT) - Via Della Quercia 18/4, piano S1-T-1°

DESCRIZIONE

Trattasi di un unità abitativa del tipo mono-familiare dislocata su due piani fuori terra oltre piano seminterrato e soffitta, disimpegnata da vano scala interno, inserita all'interno di un complesso residenziale composto da più fabbricati e più esattamente all'interno della schiera denominata B.

Detta unità risulta così composta:

- al piano seminterrato da cantina, locale di sgombero, servizio igienico oltre ripostiglio/lavanderia sottoscala e locale ad uso garage accessibile direttamente dalla corte comune antistante;
- al piano terra da ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, serv. igienico oltre disimpegno e terrazzo posto a sud;
- al piano primo da una camera doppia, una camera singola, bagno, ripostiglio, disimpegno e due terrazzi (a nord e a sud) oltre piano soffitta accessibile per mezzo di scala retrattile;

A corredo dell'unità risulta un resede esclusivo al piano terra, lato nord/ovest, oltre ad un posto auto scoperto antistante il suddetto resede.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

L'accesso ai luoghi è stato effettuato in data 24.03.2025 alla presenza della debitrice come da Verbale in allegato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Pescia (PT) - Via Della Quercia 18/4, piano S1-T-1°

TITOLARITÀ

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

- [redacted] Proprietà 2/18)
Codice fiscale: [redacted]

nonché ai seguenti comproprietari:

- [redacted] Proprietà 2/3)
Codice fiscale: [redacted]

- [redacted] (Proprietà 2/18)
Codice fiscale: [redacted]

- [redacted] (Proprietà 2/18)
Codice fiscale: [redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 2/18)

CONFINI

L'intero bene confine a nord e a sud con beni comuni, ad est con la proprietà [redacted], salvo se altri e più recenti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	76,50 mq	97,60 mq	1	97,60 mq	2,70 m	Terra e Primo
Soffitta	43,00 mq	51,00 mq	0,20	10,20 mq	0,00 m	secondo
Locali accessori	22,70 mq	30,00 mq	0,50	15,00 mq	2,40 m	S1
Terrazzi	26,70 mq	26,70 mq	0,15	4,00 mq	0,00 m	Terra e Primo
Autorimessa	13,00 mq	15,00 mq	0,50	7,50 mq	2,40 m	S1
Resede pavimentato	81,00 mq	81,65 mq	0,18	14,70 mq	0,00 m	Terra
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				152,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				152,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	83	667	14		A2	2°	7,5	139 mq	677,85 €	S1-T-1°	
	83	667	5		C6	5°	13	16 mq	49,01 €	S1	
	83	667	21		C6	1°	12	12 mq	23,55 €	T	

Corrispondenza catastale

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

I beni sopra identificati, costituenti un unico Lotto, sono rappresentati nelle planimetrie di COSTITUZIONE del 14/05/2008 Pratica n. PT0086562 in atti dal 14/05/2008 COSTITUZIONE (n. 679.1/2008) corrispondenti ai luoghi fatta eccezione per l'unità ad uso garage ad oggi utilizzata, in base ai rilievi eseguiti, come locale taverna.

Ai soli fini storico catastali si precisa che le originarie particelle acquistate nel 2007 dalla società ' e più precisamente la particella 667 di mq. 1691 e la particella 666 di mq. 420 , venivano accorpate in unica particella (attuale 667) di complessivi mq. 2.111 con Variazione del 29/04/2008 Pratica n. PT0078918 in atti dal 29/04/2008 (n. 78918.1/2008);

STATO CONSERVATIVO

Il bene in esame risulta in normale stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Sono da considerare parti comuni al bene in esame quanto rappresentato dal subalterno 1 della particella 667 che identifica la corte antistante ai vari fabbricati del medesimo complesso oltre alla strada di accesso;

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Con Atto di compravendita del 24.10.2007 ai rogiti del Notaio De Paola, Repertorio n. 4822 registrato a Pescia in data 30.10.2007 al n. 3500/1T ed ivi trascritto in pari data ai nn.ri 3840/3841 del reg.part., veniva costituita la servitù di passo pedonale e carrabile con ogni mezzo gravante porzione del terreno rappresentato in foglio 83 particella 666 (oggi unita alla particella 667) come riferito nel link "dati catastali".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intera schiera di cui fa parte l'unità abitativa in esame è stata realizzata in muratura ordinaria portante con solai di piano e di copertura in latero-cemento tipo Bausta, con pareti esterne ad intonaco civile tinteggiate con colori chiari e parzialmente rivestite con elementi di pietra.

Detta unità risulta di media metratura, è funzionale e molto luminosa, le pavimentazioni dei vari ambienti sono tutte in gres e/o ceramica così come il rivestimento del locale cucina e dei bagni, tutto quanto in buono stato di manutenzione.

Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati con colori chiari, si evidenzia la presenza, sulle pareti poste a confine con altra proprietà, di alcune lievi fessurazioni rinvenute dalla debitrice come conseguenti all'esecuzione di alcune opere avvenute all'interno dell'abitazione confinante.

La soffitta risulta allo stato grezzo e la pavimentazione è in cemento.

Tutti i locale adibiti a bagno, risultano completi e funzionanti, tutti dotati di sanitari con relative rubinetterie.

Gli infissi interni sono in legno così come quelli esterni dotati di vetrocamera e completi di persiane in legno in sufficiente stato di manutenzione.

I terrazzi posti ai vari piani sono provvisti di balaustra in ferro e la pavimentazione risulta in cotto in buono stato di conservazione. Anche il resede esclusivo risulta pavimentato con elementi di cotto oltre cordolo di cemento di contenimento delle aiuole poste ai margini. Nella porzione ovest del suddeto resede si rileva un cedimento e/o fessurazione della pavimentazione come si può evincere anche dalla documentazione fotografica di riferimento. L'area esterna risulta altresì delimitata da idonea recinzione in ferro dotata sia di accesso pedonale che carrabile sul confine a nord.

L'impianto termico è presente e viene alimentato da gas-metano, la caldaia murale regolarmente revisionata (come dichiarato dalla proprietà) risulta collocata all'interno della soffitta, i radiatori esistenti sono in alluminio e sono distribuiti in modo adeguato nei vari ambienti. Gli altri impianti, quali elettrico e idro-sanitario risultano idonei e funzionanti, così come dichiarato dalla proprietà, il tutto risalente all'epoca di costruzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore e dal comproprietario Colaiocco Erminia .

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/07/1977	o (CF M)	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Dal 24/10/2007	vittorio Antonietta nata a San Geronio la M... per il univ... di piena proprietà pari all'intero in comunione legale dei beni, relativamente all'originaria consistenza della particella 667 identificata al C.T. nel foglio 83; Codice Fiscale/P.IVA: 32M	Notaio Carlo Bellandi	11/07/1977	30770	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ex Conservatoria di Pescia	01/08/1977	1888	1349
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/12/2009	(PT) per i diritti di piena proprietà pari all'intero; Codice Fiscale/P.IVA:	ex Ufficio del Registro di Pescia	28/07/1977	1513	218
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Paola	24/10/2007	4822	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 20/03/2021	diritto di piena proprietà pari all'intero in comunione legale dei beni; Codice Fiscale/P.IVA: D	ex Conservatoria di Pescia	30/10/2007		3840
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Pescia	30/10/2007	3500	
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 20/03/2021	diritti di piena proprietà pari a 2/3; - nata	Notaio Fabrizio Nencioni	21/12/2009	1700	1295
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ex Conservatoria di Pescia	11/01/2010	156	120
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/03/2021	Dichiarazione di successione	Agenzia delle Entrate di Pistoia	11/01/2010	210	
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/03/2021		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	Fabrizio (Uff. catastale)	ex Conservatoria di Pescia	25/03/2022	1649	1081
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	diritti di piena proprietà pari a 2/18 ciascuno; Codice Fiscale/P.IVA:	Agenzia delle entrate di Pistoia	17/03/2022	118932	88888

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 della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non risulta ad oggi l'accettazione dell'eredità devoluta in favore del soggetto debitore.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia aggiornate al 25/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di liquidazione controllata**
Trascritto a Pescia il 18/02/2025
Reg. gen. 587 - Reg. part. 841
Quota: 2/18
A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI
Contro
Formalità a carico della procedura

A

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In relazione all'art.40 della legge 47/85 e all'art.46 del DLgs 378/01 e s.m.i., l'intero edificio di cui fa parte l'appartamento in esame risulta edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n.34 del 14.10.2006 rilasciata a nome di Rabazzi Silvano e successiva Variante n.18 del 29.05.2008

rilasciata alla società

- Accertamento di conformità in sanatoria n.8 del 4.03.2008 per le variazioni interne e di prospetto eseguite in difformità dai titoli abilitativi sopra descritti;

Per il bene in esame non risulta attestata e/o rilasciata alcuna abitabilità.

Tutto quanto sopra è stato acquisito presso l'archivio del Comune di Pescia a seguito della richiesta di accesso agli atti protoc. 7074 del 19.02.2025 e successiva presa visione in data 19.03.2025;

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.

Sulla base dei rilievi metrici diretti eseguiti in sede di sopralluogo e confrontati con l'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio sopra riferito (ACS n.8/2013) si evidenzia una generale conformità dei luoghi fatta eccezione per la diversa destinazione d'uso del locale ripostiglio (attualmente w.c.) adiacente al locale sgombero e per il diverso uso momentaneo (come dichiarato dalla debitrice) dei due locali posti al piano seminterrato, quali cantina e garage (come anche da planimetria catastale), in cucina (di servizio) e/o taverna.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Pescia (PT) - Via Della Quercia 18/4, piano S1-T-1°
Trattasi di un unità abitativa del tipo mono-familiare dislocata su due piani fuori terra oltre piano seminterrato e soffitta, disimpegnata da vano scala interno, inserita all'interno di un complesso residenziale composto da più fabbricati e più esattamente all'interno della schiera denominata B. Detta unità risulta così composta: - al piano seminterrato da cantina, locale di sgombero, servizio igienico oltre ripostiglio/lavanderia sottoscala e locale ad uso garage accessibile direttamente dalla corte comune antistante; - al piano terra da ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, serv. igienico oltre disimpegno e terrazzo posto a sud; - al piano primo da una camera doppia, una camera singola, bagno, ripostiglio, disimpegno e due terrazzi (a nord e a sud) oltre piano soffitta accessibile per mezzo di scala retrattile; A corredo dell'unità risulta un resede esclusivo al piano terra, lato nord/ovest, oltre ad un posto auto scoperto antistante il suddetto resede.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 667, Sub. 14, Categoria A2 - Fg. 83, Part. 667, Sub. 5, Categoria C6 - Fg. 83, Part. 667, Sub. 21, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/18)

Valore di stima del bene: € 20.264,64

La zona urbanistica dove sono ubicati i beni immobili oggetto di stima è inserita in un contesto di tipo residenziale, già urbanizzato; trattasi infatti di una zona limitrofa al centro urbano dove sono collocate le principali infrastrutture e servizi generali, mentre la viabilità di accesso risulta scorrevole ed efficiente.

La Stima del bene sopradescritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del singolo bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato. In particolare l'analisi di mercato tiene conto dell'ubicazione ed esposizione, della presenza o meno di infrastrutture e servizi pubblici, della destinazione attuale e futura, dello stato di manutenzione e conservazione oltre che della conformazione e ampiezza dei locali;

Inoltre sono stati presi a riferimento, seppur con valore indicativo, le valutazioni immobiliari del Borsino Immobiliare, sempre della zona di riferimento, che apprezzano i seguenti Valori Unitari in 1° fascia: da €. /mq. 1.284,00 a €/mq. 1.498,00 (Valore medio €. 1.301,00/mq).

Dalla una ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia (Valori delle compravendite) non sono emersi atti pubblici di

compravendita di beni immobili di recente contrattazione e/o di interesse ed apprezzabili ai fini di una comparazione con quello in esame. Anche la verifica presso le agenzie immobiliari non ha rilevato immobili di categoria e tipologia simile a quella in esame e comunque con caratteristiche parametrabili.

Sulla base di quanto relazionato, riferendosi in particolare anche allo stato di conservazione e manutenzione del bene in esame in rapporto alla vetustà della costruzione ed alla necessità di eseguire opere di sistemazione esterna limitate al resede oltre ad opere interne con riferimento alle problematiche rilevate, il sottoscritto perito ritiene di dover attribuire al Lotto Unico in esame formato dalle unità immobiliari descritte, un valore unitario di €.1.200,00/mq. ottenuto da una ponderazione del valore minimo di cui sopra;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Pescia (PT) - Via Della Quercia 18/4, piano S1-T-1°	152,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 182.400,00	11,11%	€ 20.264,64
Valore di stima:					€ 20.264,64

Valore finale di stima: € 20.264,64

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

Il C.T.U.
Geom. Cipriani Lucia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato 01 - Planimetrie catastali, visure storiche ed elaborato planimetrico
- ✓ Altri allegati - Allegato 02 - Documentazione fotografica con planimetria di riferimento
- ✓ Altri allegati - Allegato 03 - Titolo edilizio ultimo
- ✓ Altri allegati - Allegato 04 - Atti di provenienza
- ✓ Altri allegati - Allegato 05 - Ispezioni sul nominativo ed immobile
- ✓ Altri allegati - Allegato 06 - Quotazioni da Borsino Immobiliare

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Pescia (PT) - Via Della Quercia 18/4, piano S1-T-1°
 Trattasi di un unità abitativa del tipo mono-familiare dislocata su due piani fuori terra oltre piano seminterrato e soffitta, disimpegnata da vano scala interno, inserita all'interno di un complesso residenziale composto da più fabbricati e più esattamente all'interno della schiera denominata B. Detta unità risulta così composta: - al piano seminterrato da cantina, locale di sgombero, servizio igienico oltre ripostiglio/lavanderia sottoscala e locale ad uso garage accessibile direttamente dalla corte comune antistante; - al piano terra da ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, serv. igienico oltre disimpegno e terrazzo posto a sud; - al piano primo da una camera doppia, una camera singola, bagno, ripostiglio, disimpegno e due terrazzi (a nord e a sud) oltre piano soffitta accessibile per mezzo di scala retrattile; A corredo dell'unità risulta un resede esclusivo al piano terra, lato nord/ovest, oltre ad un posto auto scoperto antistante il suddetto resede. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 667, Sub. 14, Categoria A2 - Fg. 83, Part. 667, Sub. 5, Categoria C6 - Fg. 83, Part. 667, Sub. 21, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/18)

Prezzo base d'asta: € 20.264,64

SCHEMA RIASSUNTIVO
PROCEDURA 1/2025

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.264,64

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via Della Quercia 18/4, piano S1-T-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/18
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 667, Sub. 14, Categoria A2 - Fg. 83, Part. 667, Sub. 5, Categoria C6 - Fg. 83, Part. 667, Sub. 21, Categoria C6	Superficie	152,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in esame risulta in normale stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di un unità abitativa del tipo mono-familiare dislocata su due piani fuori terra oltre piano seminterrato e soffitta, disimpegnata da vano scala interno, inserita all'interno di un complesso residenziale composto da più fabbricati e più esattamente all'interno della schiera denominata B. Detta unità risulta così composta: - al piano seminterrato da cantina, locale di sgombero, servizio igienico oltre ripostiglio/lavanderia sottoscala e locale ad uso garage accessibile direttamente dalla corte comune antistante; - al piano terra da ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, serv. igienico oltre disimpegno e terrazzo posto a sud; - al piano primo da una camera doppia, una camera singola, bagno, ripostiglio, disimpegno e due terrazzi (a nord e a sud) oltre piano soffitta accessibile per mezzo di scala retrattile; A corredo dell'unità risulta un resede esclusivo al piano terra, lato nord/ovest, oltre ad un posto auto scoperto antistante il suddetto resede.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore e dal comproprietario		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di liquidazione controllata**
Trascritto a Pescia il 18/02/2025
Reg. gen. 587 - Reg. part. 841
Quota: 2/18
A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI
Contro
Formalità a carico della procedura