



TRIBUNALE DI PISTOIA



Perizia del C.T.U. Geom. Cipriani Lucia, nella procedura 38/2024



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Procedura 38/2024.....	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

All'udienza del _____, il sottoscritto Geom. Cipriani Lucia, con studio in Corso Antonio Gramsci, 59 - 51100 - Pistoia (PT), email luciacipriani@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.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via Campriana 12, interno 2, piano Terra rialzato e seminterato

DESCRIZIONE

Trattasi di una porzione di edificio condominiale residenziale, e più esattamente quella occupata dall'appartamento al piano terra rialzato posto a destra per chi entra dall'ingresso comune, corredato da due terrazzi, sui lati nord e sud, oltre locale ad uso cantina posto al piano seminterrato ed accessibile dalla scala condominiale interna.

Detto appartamento risulta formato da un ingresso/disimpegno, un locale pranzo con adiacente vano cucinotto, due camere doppie, un locale soggiorno oltre bagno e due terrazzi di cui uno posto a nord (attualmente dotato di infissi apribili e configurabile come veranda) ed accessibile dalla zona pranzo e l'altro posto a sud ed accessibile dal soggiorno. Non risultano spazi esterni ad uso esclusivo.

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

L'accesso ai luoghi per i dovuti rilievi è stato effettuato in data 29.11.2024 come da verbale in allegato alla presente.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via Campriana 12, interno 2, piano Terra rialzato e seminterato

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

nonché ai seguenti comproprietari:

- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

CONFINI

Parti e/o affacci condominiali su più lati, salvo se altri e più recenti confini;

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,00 mq	99,60 mq	1	99,60 mq	3,10 m	Terra rialzata
Terrazzi al piano	10,40 mq	10,80 mq	0,33	3,56 mq	0,00 m	
Cantina	14,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	2,08 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				107,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,16 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	38	492	2		A3	3°	6	103 mq	325,37 €	S1-T		

Corrispondenza catastale

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

Dati di classamento sopra indicati sono relativi alla planimetria del 31/10/1975, prot. n. 544 che ha variato la precedente del 26.08.1972 prot.307 (solo abitazione) per fusione con la planimetria prot. 69 del 1975 (relativa alla sola cantina);

STATO CONSERVATIVO

Il bene risulta in mediocre stato di conservazione.

Sono compresi oltre ai diritti di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti comuni del fabbricato, che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, anche la quota di comproprietà pari a 1/13 sopra l'area scoperta della superficie catastale di mq. 1.310 da considerarsi a comune con le altre unità presenti nell'intero complesso condominiale.

Detta area risulta identificata catastalmente dalla particella 198 del foglio 38 quale bene comune non censibile come da COSTITUZIONE del 10/07/1990 in atti dal 01/06/1999 (n. 72384C.1/1990) precisando che nell'attribuzione degli immobili a cui è a comune risulta identificato solamente il mappale 493, adiacente al mappale 492, e non lo stesso mappale 492 nel quale risulta inserito l'appartamento.

La riferita quota di comproprietà di detto bene risulta acquistata dal sig. Perna Antonio in comunione legale con Gabriele Susanna con atto pubblico ai rogiti del Notaio P.Banchelli in data 12.12.1980 trascritto a Pistoia in data 05.01.1981 al n.ro art.37; La stessa non risulta però inserita come cespite nella dichiarazione di successione presentata in morte della signora Gabriele Susanna.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità in esame, di media metratura, è funzionale e molto luminosa, le pavimentazioni dei vari ambienti sono tutte in gres e/o ceramica (alcuni parzialmente sostituiti nel tempo per usura e/o rottura del preesistente) così come il rivestimento della cucina e del bagno, tutti risalenti all'epoca di costruzione. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati principalmente con colori chiari. Il locale bagno, risulta completo e funzionante, dotato di tutti i sanitari con relative rubinetterie. Gli infissi interni sono in legno così come quelli esterni completi di contro-infisso in alluminio anodizzato e dotati di avvolgibili in plastica (difettosi negli ambienti cucina e bagno). I terrazzi posti al piano sono provvisti di balaustra in ferro e il pavimento presente è in cotto in sufficiente stato di manutenzione. Il terrazzo posto sul retro è stato chiuso a veranda con elementi in alluminio anodizzato e vetro con ante apribili.

L'impianto termico presente è alimentato da gas-metano, la caldaia murale regolarmente revisionata risulta collocata nel locale bagno, i radiatori esistenti sono in ghisa 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 realizzazione.

Il locale accessorio posto al piano seminterrato risulta adibito ad uso cantina, il pavimento è in gres, le pareti sono intonacate in sufficiente stato di conservazione, è presente e funzionante l'impianto elettrico e l'impianto idrico dotato anche di boiler elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore e dal comproprietario **** Omissis **** .

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1973	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D'Errico	22/12/1973	63120	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ex Conservatoria di Pistoia	08/01/1974	153	116
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 28/03/1975	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio P. banchelli	28/03/1975	14178	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ex Conservatoria di Pistoia	28/03/1978		816
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 12/12/1980	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio P.Banchelli	12/12/1980	17869	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		05/01/1981		39	

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/01/2021	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/01/2021		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Serv.Publ.Immob. di Pistoia	30/03/2021		1953
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di 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 ancora trascritta alcuna accettazione dell'eredità devoluta per legge.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pistoia aggiornate al 12/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Pistoia il 30/09/1999

Reg. gen. 1821 - Reg. part. 8047

Importo: € 240.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità risulta iscritta contro i soggetti Perna Antonio e Gabriele Susanna e gravante, per la quota di proprietà pari ad 1/2 ciascuno, sul bene in esame; (debitore non datore di ipoteca Perna Luciano) Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 610 del 09/05/2005 (PROROGA DURATA fino al 30.06.2017) - Non cancellata -

- **Ipoteca amministrativa** derivante da Ruolo esattoriale

Iscritto a Pistoia il 02/08/2022

Reg. gen. 1280 - Reg. part. 8202

Importo: € 1.230.475,30

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura liquidazione giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 03/07/2024

Reg. gen. 6418 - Reg. part. 4463

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

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:

- Licenza di costruzione n.226/1970 rilasciata a nome di Matone Rocco e successiva Variante n.180/1974 rilasciata a Matone Rocco;

- Licenza di Uso n. 539 rilasciata dal Prefetto di Pistoia in data 14 febbraio 1975;

- Opere esterne di manutenzione ordinaria sull'intero complesso condominiale, pratica Cilas n.1136.22 relativa al Bonus Facciate;

Tutto quanto sopra come rilevato presso l'archivio del Comune a seguito della richiesta di accesso agli atti del 29.10.2024;

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.

In sede di sopralluogo sono stati effettuati rilievi metrici diretti al fine di verificare la corrispondenza dei luoghi con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio sopradescritto quale Licenza

originaria.

Sulla base dei rilievi metrico diretti effettuati all'interno dell'appartamento si evidenzia una generale conformità edilizia fatta eccezione per il diverso posizionamento del divisorio interno tra gli attuali locali pranzo e cucinotto, il quale, rispetto allo stato licenziato, risulta spostato verso il locale pranzo a vantaggio del cucinotto dell'attuale larghezza di ml.1,60 (contro gli originari ml.1,00) come risulta anche nella planimetria catastale datata 26.08.1972 (protoc. 307) presentata alla fine della costruzione dell'intero edificio. Si precisa inoltre che nel titolo originario, così come nella planimetria catastale in atti, il locale cucina era previsto in luogo dell'attuale pranzo mentre l'adiacente locale risultava destinato a ripostiglio e/o dispensa. L'attuale superficie del cucinotto e il collegamento con il vano pranzo non soddisfano i requisiti richiesti dal vigente regolamento edilizio che stabilisce quanto segue:

- La cucina, quando costituisce vano indipendente ed autonomo dal soggiorno/pranzo, deve avere superficie non inferiore a mq. 9 e soddisfare integralmente i parametri fissati per i locali di abitazione permanente.

- E' ammessa la realizzazione di una zona cottura in adiacenza al soggiorno/pranzo purché il collegamento con lo stesso abbia larghezza non inferiore a ml. 1,40 e superficie complessiva non inferiore a mq. 4,00.

In merito alla trasformazione del terrazzo tergo in veranda si rileva che tale opera non risulta sanabile in quanto costituisce incremento di superficie attualmente non disponibile.

Alla luce delle verifiche sopra riportate si ritiene pertanto che debbano essere ripristinati gli ambienti, evidenziati come difformi, nella loro origine legittimata dai titoli di riferimento, sia per la destinazione d'uso che per la consistenza.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore condominiale aggiornata alla data del 10 Febbraio 2025 non risultano debiti condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via Campriana 12, interno 2, piano Terra rialzato e seminterrato

Trattasi di una porzione di edificio condominiale residenziale, e più esattamente quella occupata dall'appartamento al piano terra rialzato posto a destra per chi entra dall'ingresso comune, corredato da due terrazzi, sui lati nord e sud, oltre locale ad uso cantina posto al piano seminterrato ed accessibile dalla scala condominiale interna. Detto appartamento risulta formato da un ingresso/disimpegno, un locale pranzo con adiacente vano cucinotto, due camere doppie, un locale soggiorno oltre bagno e due terrazzi di cui uno posto a nord (attualmente dotato di infissi apribili e configurabile come veranda) ed accessibile dalla zona pranzo e l'altro posto a sud ed accessibile dal soggiorno. Non risultano spazi esterni ad uso esclusivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 492, Sub. 2, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)

Valore di stima del bene: € 23.125,13

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 urbani 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 2° fascia : da €. /mq. 1.276,00 a €/mq. 1.515,00 (Valore medio €. 1.395,00/mq).

Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia è emerso un solo atto pubblico di compravendita di beni immobili di recente contrattazione e/o di interesse ed apprezzabili ai fini di una comparazione con quello in esame e più esattamente:

- Atto pubblico Notaio Vittoria Borgonuovo Turnaturi , Rep. 1406 del 25.10.2023, trascritto in data 30.10.2023 al n.ro 6999 del reg.part., relativo ad appartamento dotato di pertinenze ed inserito in contesto condominiale edificato ante 1967, con dotazione d'impianti risalenti all'epoca di costruzione, della superficie lorda ponderata di mq. 101, venduto al prezzo complesso di €.125.000,00 corrispondente al prezzo unitario di €.1240,00/mq..

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, considerato altresì le opere di manutenzione generale delle parti condominiali eseguite di recente, e stante la necessità di dover ripristinare gli ambienti ad oggi difformi, il sottoscritto perito ritiene di dover attribuire al Lotto Unico in esame formato dalle unità immobiliari descritte, un valore unitario di €.1.300,00/mq. ottenuto dalla ponderazione dei valori di cui sopra ;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Quarrata (PT) - Via Campriana 12, interno 2, piano Terra rialzato e seminterato	107,16 mq	1.300,00 €/mq	€ 139.308,00	16,60%	€ 23.125,13
				Valore di stima:	€ 23.125,13

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.

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01. Planimetria catastale in atti e visure catastali storiche;
- ✓ Altri allegati - 02. Documentazione fotografica con planimetria dei rilievi;
- ✓ Altri allegati - 03. Titoli edilizi;
- ✓ Altri allegati - 04. Copia dei titoli di provenienza;
- ✓ Altri allegati - 05. Ispezioni sull'immobile e ai nominativi ;
- ✓ Altri allegati - 06. Quotazioni immobiliari e comparabili;
- ✓ Altri allegati - 07. Verbale di sopralluogo;

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via Campriana 12, interno 2, piano Terra rialzato e seminterrato

Trattasi di una porzione di edificio condominiale residenziale, e più esattamente quella occupata dall'appartamento al piano terra rialzato posto a destra per chi entra dall'ingresso comune, corredato da due terrazzi, sui lati nord e sud, oltre locale ad uso cantina posto al piano seminterrato ed accessibile dalla scala condominiale interna. Detto appartamento risulta formato da un ingresso/disimpegno, un locale pranzo con adiacente vano cucinotto, due camere doppie, un locale soggiorno oltre bagno e due terrazzi di cui uno posto a nord (attualmente dotato di infissi apribili e configurabile come veranda) ed accessibile dalla zona pranzo e l'altro posto a sud ed accessibile dal soggiorno. Non risultano spazi esterni ad uso esclusivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 492, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Quarrata (PT) - Via Campriana 12, interno 2, piano Terra rialzato e seminterato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/6
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 492, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	107,16 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta in mediocre stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di una porzione di edificio condominiale residenziale, e più esattamente quella occupata dall'appartamento al piano terra rialzato posto a destra per chi entra dall'ingresso comune, corredato da due terrazzi, sui lati nord e sud, oltre locale ad uso cantina posto al piano seminterrato ed accessibile dalla scala condominiale interna. Detto appartamento risulta formato da un ingresso/disimpegno, un locale pranzo con adiacente vano cucinotto, due camere doppie, un locale soggiorno oltre bagno e due terrazzi di cui uno posto a nord (attualmente dotato di infissi apribili e configurabile come veranda) ed accessibile dalla zona pranzo e l'altro posto a sud ed accessibile dal soggiorno. Non risultano spazi esterni ad uso esclusivo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore e dal comproprietario **** Omissis ****.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

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

Iscritto a Pistoia il 30/09/1999

Reg. gen. 1821 - Reg. part. 8047

Importo: € 240.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità risulta iscritta contro i soggetti Perna Antonio e Gabriele Susanna e gravante, per la quota di proprietà pari ad 1/2 ciascuno, sul bene in esame; (debitore non datore di ipoteca Perna Luciano) Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 610 del 09/05/2005 (PROROGA DURATA fino al 30.06.2017) - Non cancellata -

- **Ipoteca amministrativa** derivante da Ruolo esattoriale

Iscritto a Pistoia il 02/08/2022

Reg. gen. 1280 - Reg. part. 8202

Importo: € 1.230.475,30

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura liquidazione giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 03/07/2024

Reg. gen. 6418 - Reg. part. 4463

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura