



TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pucci Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 10/2023 del R.G.E.

promossa da

NEPRIX SRL

contro



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F.....	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F.....	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F.....	9
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F.....	10
Patti.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F.....	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F.....	11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F.....	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F.....	14
Normativa urbanistica.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico.....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 10/2023 del R.G.E.....	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta arrotondato: € 142.000,00.....	21



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F.....	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F.....	23



In data 24/04/2023, il sottoscritto Ing. Pucci Fabrizio, con studio in Via Piave, 29A - 51019 - Ponte Buggianese (PT), email fabpucci@yahoo.it, PEC fabrizio.pucci@ingpec.eu, Tel. 333 6747150, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CIRICETO, 61/F

Gli immobili oggetto della presente perizia sono costituiti da un Fabbricato urbano posto su due piani costituito da sette vani, due bagni oltre a tre vani sottostanti adibiti a cantina, locale tecnico. Inoltre è presente un garage, resedi ad un uso esclusivo e resedi ad uso comune.

Gli immobili si trovano nel comune di Pistoia, frazione di Cireglio, località "campo Ripano" di Selvapiana località collinare posta a circa 10 Km dal centro di Pistoia.

Nelle vicinanze non sono presenti i principali servizi.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CIRICETO, 61/F

Si tratta di Garage posto a piano terra (a livello della strada) con resede ad uso esclusivo.



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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CIRICETO, 61/F

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CIRICETO, 61/F

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CIRICETO, 61/F

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CIRICETO, 61/F

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CIRICETO, 61/F

Gli immobili oggetto della procedura sono confinanti con proprietà [REDACTED] nati in A [REDACTED] proprietà [REDACTED], nuova strada di Ciriceto, salvo se altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CIRICETO, 61/F

Il garage confica con proprietà [REDACTED] nati in A [REDACTED], nuova strada di Ciriceto, altri beni del debitore, salvo se altri.

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CIRICETO, 61/F

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Salotto	10,26 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	2,42 m	S1
Sala Pranzo	13,18 mq	16,30 mq	1	16,30 mq	2,56 m	S1
Cucina	8,03 mq	11,00 mq	1	11,00 mq	2,48 m	S1
Soggiorno	38,60 mq	49,20 mq	1	49,20 mq	2,50 m	S1
Bagno	6,09 mq	8,90 mq	1	8,90 mq	2,22 m	S1
Camera 1	14,80 mq	18,50 mq	1	18,50 mq	2,75 m	PT
Camera 2	13,41 mq	17,60 mq	1	17,60 mq	2,63 m	PT
Camera 3	8,68 mq	12,20 mq	1	12,20 mq	3,00 m	PT
Bagno	4,45 mq	6,24 mq	1	6,24 mq	2,60 m	PT
Vano scale	8,58 mq	10,67 mq	1	10,67 mq	2,75 m	PT

Scale per cantine	6,00 mq	6,00 mq	0,3	1,80 mq	0,00 m	S2
Cantina 1	11,23 mq	15,90 mq	0,20	3,18 mq	2,10 m	S2
Cantina 2	22,00 mq	30,15 mq	0,20	6,03 mq	1,97 m	S2
Cantina 3	8,45 mq	13,40 mq	0,20	2,68 mq	2,10 m	S2
locale tecnico (autoclave)	7,40 mq	9,00 mq	0,3	2,70 mq	2,50 m	S1
Giardino esclusivo p.769	40,00 mq	40,00 mq	0,1	4,00 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				184,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				184,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CIRICETO, 61/F

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	20,00 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	2,80 m	PT
Resede del Garage	41,70 mq	41,70 mq	0,12	5,00 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				30,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				30,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CIRICETO, 61/F

Si riporta in allegato la VISURA STORICA PER IMMOBILE.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CIRICETO, 61/F

Si riporta in allegato la VISURA STORICA PER IMMOBILE.

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CIRICETO, 61/F

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	72	104	1		A3	3	10 vani	180 mq	542,28 €	S2-S1-PT	107
	72	106			CO						

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
72	769				Seminativo arborato	5	0114 mq	0,09 €	0,06 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito al sopralluogo effettuato in data 22/07/2023 presso gli immobili oggetto dell'esecuzione e confrontando lo stato di fatto con le ultime planimetrie catastali sono state riscontrate le seguenti difformità:

a) al piano sottostrada Secondo Livello nei locali cantina nella realtà sono stati inseriti dei muri divisorii dei locali non presenti nella planimetria catastale. L'altezza rilevata dei 2 principali locali cantina è di h 1,97m e non h 2,10 come riportato nella planimetria catastale;

b) al piano sottostrada Primo Livello nella realtà è presente n.1 bagno in adiacenza al soggiorno ma non riportato nella planimetria catastale, l'altezza del locale soggiorno (la stanza più grande) nella realtà è di h 2,50m e non h 2,60m come riportato nella planimetria catastale;

c) al piano strada nella realtà è presente un locale tecnico in muratura (per cisterna del gasolio) posto sul confine e nelle immediate vicinanze del bagno posto al piano strada (dove sono presenti anche le n.3 camere) che non è riportato nella planimetria catastale;



d) al piano strada nella resede esterna posta nell'angolo tra il garage e una camere è presente una tettoia con struttura in legno che non è riportata nella planimetria catastale.

La particella del catasto terreni FG. 72 Part. 769 accatastata come "Qualità seminativo arborato" in realtà si trova nelle condizioni di giardino, da aggiornare anche la superficie che risulta di 40mq.

Per sanare le difformità riscontrate all'interno del corpo di fabbrica è necessario presentare una nuova planimetria catastale aggiornata ad un costo di circa 4000 euro compreso tasse, iva ed oneri previdenziali.

Per quanto concerne il locale tecnico cisterna del gasolio e la tettoia a piano strada, entrambe realizzate senza titolo edilizio dovranno essere demolite. Per la tettoia è da valutare eventuale sanatoria edilizia o almeno per una porzione di essa considerando la vicinanza alla sede stradale.

Il costo della demolizione sia del locale tecnico della cisterna del gasolio sia della tettoia può essere stimato in via indicativa in circa 13000 euro.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CIRICETO, 61/F

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	72	103	1		C6	4	20	30 mq	95,03 €	PT	102

Corrispondenza catastale

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

In seguito al sopralluogo effettuato in data 22/07/2023 è stato possibile constatare che esiste sostanziale corrispondenza tra lo stato di fatto del garage e la planimetria catastale in riferimento parte costruita, ad eccezione invece della resede esclusiva compresa tra il portone del garage ed il cancello che nella realtà risulta avere una forma trapezoidale con il cancello posto in direzione parallela alla direzione della strada di via di Ciriceto.

Per sanare tali difformità occorre ripresentare la planimetria catastale relativa al Garage ad un costo stimato di circa 2000 euro compreso iva ed oneri previdenziali.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CIRICETO, 61/F

Si riporta in allegato il certificato di residenza e di stato di famiglia dell'esecutato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CIRICETO, 61/F

Si riporta in allegato il certificato di residenza e di stato di famiglia dell'esecutato.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CIRICETO, 61/F

In seguito ad un controllo effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia, sugli immobili oggetto della procedura non risultano contratti di affitto o comodato registrati. Si riporta email pec dell'Agenzia delle Entrate in allegato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CIRICETO, 61/F

In seguito ad un controllo effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia, sugli immobili oggetto della procedura non risultano contratti di affitto o comodato registrati. Si riporta email pec dell'Agenzia delle Entrate in allegato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CIRICETO, 61/F

Gli immobili oggetto della presente CTU risultano in buone condizioni di manutenzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CIRICETO, 61/F

Il garage risulta in buone condizioni di manutenzione. La resede pavimentata di fronte alla porta di ingresso del garage stesso necessita invece di un intervento di rinforzo del sottofondo strutturale e di una nuova pavimentazione.



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CIRICETO, 61/F

Risulta a comune la resede esterna individuata dal mappale FG. 72 particella 106 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CIRICETO, 61/F

Risulta a comune la resede esterna individuata dal mappale FG. 72 particella 106 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CIRICETO, 61/F

Gli immobili verranno trasferiti nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, servitù, usi civici, impianti e servizi esistenti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CIRICETO, 61/F

Gli immobili verranno trasferiti nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, servitù, usi civici, impianti e servizi esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CIRICETO, 61/F

Il fabbricato in oggetto è con struttura in muratura portante di antica costruzione, i solai molto probabilmente sono realizzati con profilati metallici e laterizio, la copertura è realizzata con travi in cemento armato, tavelloni in laterizio e manto di copertura con tegole di laterizio. I locali interni risultano ristrutturati e rivestiti con intonaco civile, il bagno a piano terra è stato ristrutturato di recente. Gli infissi interni ed esterni sono in legno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e termo-idraulico dei quali tuttavia non risultano agli atti gli Attestati di conformità. Anche i locali cantina risultano ristrutturati con rivestimento dei muri con intonaco civile e nuova pavimentazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CIRICETO, 61/F

Il garage è costruito con struttura portante in muratura e copertura realizzata con travi in cemento armato (del tipo c.a.p.), tavelloni in laterizio e manto di copertura in tegole. Il portone di accesso lato interno è in legno, mentre all'esterno è presente un portone doppia anta in lamiera e vetro.

Il pavimento è in ceramica. Risulta presente l'impianto elettrico.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CIRICETO, 61/F

Gli immobili oggetto della presente CTU risultano abitati dall'esecutato. Alla data del sopralluogo del 22/07/2023 erano presenti l'esecutato [REDACTED], la compagna dell'esecutato [REDACTED], la madre di [REDACTED] e il fratello di [REDACTED]

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CIRICETO, 61/F

Il Garage oggetto della presente CTU risulta occupato dall'esecutato.

Gli immobili oggetto della presente CTU risultano abitati dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

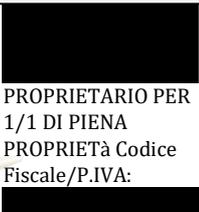
BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CIRICETO, 61/F

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/1984	[REDACTED] a	COMPRAVENDITA			
	PROPRIETARIO PER 1/1 PIENA PROPRIETÀ Codice Fiscale/P.IVA: L [REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTIAIO BORGIOLI GIORGIO	27/06/1984	25076	13798
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI PISTOIA	11/07/1984	4164	3126
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CIRICETO, 61/F

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/1984	 PROPRIETARIO PER 1/1 DI PIENA PROPRIETÀ Codice Fiscale/P.IVA:	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIORGIO BORGIOI	27/06/1984	25076	13789
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	11/07/1984	4164	3126
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CIRICETO, 61/F

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di DI PISTOIA aggiornate al 05/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a FIRENZE il 18/07/2016
Reg. gen. 5591 - Reg. part. 1030
Importo: € 170.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAMBIANO
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a PISTOIA il 08/03/2023
Reg. gen. 2382 - Reg. part. 1547
[REDACTED]

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CIRICETO, 61/F

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a FIRENZE il 18/07/2016
Reg. gen. 5591 - Reg. part. 1030
Importo: € 170.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAMBIANO
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a PISTOIA il 08/03/2023
Reg. gen. 2382 - Reg. part. 1547
[REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CIRICETO, 61/F

NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE SULL'AREA

Unità Territoriali Organiche Elementari: 2 - Aree della collina pistoiese

Sistemi funzionali: Sistema funzionale di carattere agricolo ambientale - Sub-sistema del teatro delle colline pistoiesi

Sistema funzionale della città capoluogo: Insediamenti

Art. 40 Sub-Sistema del teatro delle colline pistoiesi

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CIRICETO, 61/F

NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE SULL'AREA

Unità Territoriali Organiche Elementari: 2 - Aree della collina pistoiese

Sistemi funzionali: Sistema funzionale di carattere agricolo ambientale - Sub-sistema del teatro delle colline pistoiesi

Sistema funzionale della città capoluogo: Insediamenti

Art. 40 Sub-Sistema del teatro delle colline pistoiesi

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CIRICETO, 61/F

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. L'immobile non risulta dotato del certificato di agibilità.

In seguito all'accesso Agli Atti presso l'archivio STORICO del Comune di Pistoia sono state trovate le seguenti pratiche edilizie:

- L.E. n.306 del 17/03/1973 relativa ai lavori di rifacimento del tetto;
- L.E. n. 552 del 21/05/1975 relativa ai lavori di rifacimento della facciata.

In queste n.2 pratiche non sono presenti planimetrie degli immobili oggetto della presente CTU.

In seguito all'accesso agli Atti presso l'archivio (ordinario) del Comune di Pistoia non sono state trovate pratiche edilizie inerenti gli immobili oggetto della presente CTU.

- 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.

Non essendo presenti le planimetrie allegate alle pratiche edilizie non è stato possibile effettuare un confronto tra le stesse e lo stato dei luoghi riscontrati durante il sopralluogo del 22/07/2023. Tuttavia con molta probabilità la costruzione degli immobili è antecedente al 1 settembre 1967.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CIRICETO, 61/F

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. L'immobile non risulta dotato del certificato di agibilità. .

In seguito all'accesso Agli Atti presso l'archivio STORICO del Comune di Pistoia sono state trovate le seguenti pratiche edilizie:

- L.E. n.306 del 17/03/1973 relativa ai lavori di rifacimento del tetto;
- L.E. n. 552 del 21/05/1975 relativa ai lavori di rifacimento della facciata.

In queste n.2 pratiche non sono presenti planimetrie degli immobili oggetto della presente CTU.

In seguito all'accesso agli Atti presso l'archivio (ordinario) del Comune di Pistoia non sono state trovate pratiche edilizie inerenti gli immobili oggetto della presente CTU.

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.

Non essendo presenti le planimetrie allegate alle pratiche edilizie non è stato possibile effettuare un confronto tra le stesse e lo stato dei luoghi riscontrati durante il sopralluogo del 22/07/2023. Tuttavia con molta probabilità la costruzione degli immobili è antecedente al 1 settembre 1967.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CIRICETO, 61/F

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CIRICETO, 61/F

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli od oneri condominiali.

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** - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F

Gli immobili oggetto della presente perizia sono costituiti da un Fabbricato urbano posto su due piani costituito da sette vani, due bagni oltre a tre vani sottostanti adibiti a cantina, locale tecnico. Inoltre è presente un garage, resedi ad un uso esclusivo e resedi ad uso comune. Gli immobili si trovano nel comune di Pistoia, frazione di

Cireglio, località "campo Ripano" di Selvapiana località collinare posta a circa 10 Km dal centro di Pistoia. Nelle vicinanze non sono presenti i principali servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 104, Sub. 1, Categoria A3, Graffato 107 al catasto Terreni - Fg. 72, Part. 769, Qualità Seminativo arborato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 106, Categoria CO

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

Valore di stima del bene: € 165.600,00

La ricerca del più probabile valore di mercato può essere ottenuto utilizzando un criterio comparativo, di confronto con immobili simili tenendo presente la sua ubicazione, la sua distribuzione, la sua conformazione e DELLO STATO DI MANUTENZIONE.

Tale metodo di stima per essere applicato correttamente necessita di un grande numero di dati aggiornati di compravendite di immobili simili.

Tuttavia, considerando il perdurare della fase di stagnazione del mercato immobiliare per immobili analoghi a quello oggetto di stima è risultato praticamente impossibile ricavare un numero di compravendite di immobili analoghi che potessero rendere sufficientemente credibile, a livello statistico, il metodo comparativo rigoroso.

Considerando che l'immobile è in buone condizioni di manutenzione, in questa situazione si è scelto di ricavare i dati necessari attraverso gli annunci di agenzie immobiliari relativi a immobili simili ricavando come valore medio di pubblicazione pari a 900 euro/mq in riferimento alla superficie convenzionale. Si è consultato inoltre il Borsino Immobiliare che conferma tale valore (vedere Allegato 9).

Ad ulteriore conferma attraverso la funzione GEOPI messa a disposizione direttamente dall'Agenzia delle Entrate è stato possibile ricavare graficamente la zona O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) in cui si trova l'immobile oggetto di stima, che nel caso specifico ricade nella zona E4, Fascia/zona Suburbana/CIREGLIO, LE PIASTRE del Comune di PISTOIA (PT). La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2022, Semestre 2 (ultimi valori disponibili) per "abitazioni civili" in stato conservativo "normale" riporta un valore minimo di 850 euro/mq e un valore massimo di 1000 euro/mq entrambi riferiti alla superficie commerciale lorda, quindi con valore MEDIO pari a 925 euro/mq di superficie convenzionale del tutto in linea con quello ricavato nel precedente paragrafo.

Il valore di stima finale è da intendersi a corpo e non a misura.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F

Si tratta di Garage posto a piano terra (a livello della strada) con resede ad uso esclusivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 103, Sub. 1, Categoria C6, Graffato 102

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

Valore di stima del bene: € 12.000,00

La ricerca del più probabile valore di mercato può essere ottenuto utilizzando un criterio comparativo, di confronto con immobili simili tenendo presente la sua ubicazione, la sua distribuzione, la sua conformazione e DELLO STATO DI MANUTENZIONE.

Tale metodo di stima per essere applicato correttamente necessita di un grande numero di dati aggiornati di compravendita di immobili simili.

Tuttavia, considerando il perdurare della fase di stagnazione del mercato immobiliare per immobili analoghi a quello oggetto di stima è risultato praticamente impossibile ricavare un numero di compravendite di immobili analoghi che potessero rendere sufficientemente credibile, a livello statistico, il metodo comparativo rigoroso.

Considerando che i locali del garage si trova in buone condizioni ma necessita di lavori di manutenzione,

in questa situazione si è scelto di ricavare i dati necessari attraverso il BORSINO IMMOBILIARE ricavando come valore il valore MEDIO di pubblicazione pari a 400 euro/mq in riferimento alla superficie convenzionale, considerando che l'immobile necessita di lavori di manutenzione. (vedere Allegato 9).

Il valore di stima finale è da intendersi a corpo e non a misura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F	184,00 mq	900,00 €/mq	€ 165.600,00	100,00%	€ 165.600,00
Bene N° 2 - Garage Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F	30,00 mq	400,00 €/mq	€ 12.000,00	100,00%	€ 12.000,00
				Valore di stima:	€ 177.600,00

Valore di stima: € 177.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e per vendita tramite asta giudiziaria	20,00	%

Note: Per tener conto che l'immobile verrà venduto tramite asta giudiziaria e che sono presenti difformità edilizie e catastali sul bene oggetto della procedura è stato apportato un deprezzamento del 20%. In tale deprezzamento sono comprese le spese per la regolarizzazione edilizia pari a circa 6000,0 euro per tasse, spese tecniche compresa iva e cassa previdenziale, per l'aggiornamento delle planimetrie catastali (fabbricato e garage) pari a circa 6000,00 per tasse, spese tecniche compresa iva e cassa previdenziale e le spese per la demolizione del locale tecnico (per la cisterna del gasolio) e della tettoia a piano strada stimate per entrambe in circa 13000 euro.

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.

Ponte Buggianese, li 08/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pucci Fabrizio



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 1 - TITOLO DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 2 - ESTRATTO TITOLI EDILIZI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 3 - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 4 - VISURE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 5 - DOC. FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 6 - ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 7 - CERTIFICATI ANAGRAFE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 8 - CONTROLLO SU AFFITTI REGISTRATI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 9 - email pec, raccomandate e verbale
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 10- PUBBLICAZIONE AGENZIE IMMOB E BORSINO IMMOB



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F

Gli immobili oggetto della presente perizia sono costituiti da un Fabbricato urbano posto su due piani costituito da sette vani, due bagni oltre a tre vani sottostanti adibiti a cantina, locale tecnico. Inoltre è presente un garage, resedi ad un uso esclusivo e resedi ad uso comune. Gli immobili si trovano nel comune di Pistoia, frazione di Cireglio, località "campo Ripano" di Selvapiana località collinare posta a circa 10 Km dal centro di Pistoia. Nelle vicinanze non sono presenti i principali servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 104, Sub. 1, Categoria A3, Graffato 107 al catasto Terreni - Fg. 72, Part. 769, Qualità Seminativo arborato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 106, Categoria CO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: **NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE SULL'AREA** Unità Territoriali Organiche Elementari: 2 - Aree della collina pistoiese Sistemi funzionali: Sistema funzionale di carattere agricolo ambientale - Sub-sistema del teatro delle colline pistoiesi Sistema funzionale della città capoluogo: Insedimenti Art. 40 Sub-Sistema del teatro delle colline pistoiesi

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F

Si tratta di Garage posto a piano terra (a livello della strada) con resede ad uso esclusivo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 103, Sub. 1, Categoria C6, Graffato 102 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: **NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE SULL'AREA** Unità Territoriali Organiche Elementari: 2 - Aree della collina pistoiese Sistemi funzionali: Sistema funzionale di carattere agricolo ambientale - Sub-sistema del teatro delle colline pistoiesi Sistema funzionale della città capoluogo: Insedimenti Art. 40 Sub-Sistema del teatro delle colline pistoiesi

Prezzo base d'asta arrotondato: € 142.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 10/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO: € 142.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 104, Sub. 1, Categoria A3, Graffato 107 Identificato al catasto Terreni - Fg. 72, Part. 769, Qualità Seminativo arborato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 106, Categoria CO	Superficie	184,00 mq
Stato conservativo:	Gli immobili oggetto della presente CTU risultano in buone condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Gli immobili oggetto della presente perizia sono costituiti da un Fabbricato urbano posto su due piani costituito da sette vani, due bagni oltre a tre vani sottostanti adibiti a cantina, locale tecnico. Inoltre è presente un garage, resedi ad un uso esclusivo e resedi ad uso comune. Gli immobili si trovano nel comune di Pistoia, frazione di Cireglio, località "campo Ripano" di Selvapiana località collinare posta a circa 10 Km dal centro di Pistoia. Nelle vicinanze non sono presenti i principali servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Gli immobili oggetto della presente CTU risultano abitati dall'esecutato. Alla data del sopralluogo del 22/07/2023 erano presenti l'esecutato Roberto Lancia, la sua compagna dell'esecutato Fiorenzo Lucia, la madre di Fiorenzo Lucia e il fratello di Fiorenzo Lucia.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - via Ciriceto, 61/F		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 103, Sub. 1, Categoria C6, Graffato 102	Superficie	30,00 mq
Stato conservativo:	Il garage risulta in buone condizioni di manutenzione. La resede pavimentata di fronte alla porta di ingresso del garage stesso necessita invece di un intervento di rinforzo del sottofondo strutturale e di una nuova pavimentazione.		
Descrizione:	Si tratta di Garage posto a piano terra (a livello della strada) con resede ad uso esclusivo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Il Garage oggetto della presente CTU risulta occupato dall'esecutato.



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CIRICETO, 61/F

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a PISTOIA il 08/03/2023
Reg. gen. 2382 - Reg. part. 1547
A favore di ILLIMITY BANK SPA
Contro [REDACTED]

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CIRICETO, 61/F

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a PISTOIA il 08/03/2023
Reg. gen. 2382 - Reg. part. 1547
A favore di ILLIMITY BANK SPA
Contro [REDACTED]

