

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Baldi Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 121/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via Di Stelle 47, piano 1-2.....	4
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - via Di Stelle, piano T.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via Di Stelle 47, piano 1-2.....	5
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - via Di Stelle, piano T.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via Di Stelle 47, piano 1-2.....	5
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - via Di Stelle, piano T.....	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via Di Stelle 47, piano 1-2.....	6
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - via Di Stelle, piano T.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via Di Stelle 47, piano 1-2.....	6
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - via Di Stelle, piano T.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via Di Stelle 47, piano 1-2.....	7
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - via Di Stelle, piano T.....	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via Di Stelle 47, piano 1-2.....	8
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - via Di Stelle, piano T.....	8
Precisazioni	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via Di Stelle 47, piano 1-2.....	8
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - via Di Stelle, piano T.....	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via Di Stelle 47, piano 1-2.....	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via Di Stelle 47, piano 1-2.....	9
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - via Di Stelle, piano T.....	9

Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via Di Stelle 47, piano 1-2	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via Di Stelle 47, piano 1-2	10
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - via Di Stelle, piano T.....	10
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via Di Stelle 47, piano 1-2	11
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - via Di Stelle, piano T.....	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via Di Stelle 47, piano 1-2	11
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - via Di Stelle, piano T.....	12
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via Di Stelle 47, piano 1-2	12
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - via Di Stelle, piano T.....	13
Normativa urbanistica	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via Di Stelle 47, piano 1-2	13
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - via Di Stelle, piano T.....	14
Regolarità edilizia	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via Di Stelle 47, piano 1-2	14
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - via Di Stelle, piano T.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 121/2024 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 64.000,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via Di Stelle 47, piano 1-2	20



All'udienza del 06/08/2024, il sottoscritto Arch. Baldi Alessandro, con studio in Via Francesco Guicciardini, 7 - 51100 - Pistoia (PT), email alebaldi@hotmail.com;alessandro.baldi.pt@gmail.com, PEC alessandro.baldi3@archiworldpec.it, Tel. 0573 1943424, Fax 0573 1943424, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via Di Stelle 47, piano 1-2
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - via Di Stelle, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI STELLE 47, PIANO 1-2

Oggetto della stima è una unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato condominiale, posta in via di Stelle n. 47, in Comune di Pescia (PT), con accesso da scala esterna e formata da cucina-soggiorno al piano primo e da disimpegno, due camere e bagno al piano secondo, nonché soffitta e resede esclusivo nel cortile frontistante.

Si tratta di un immobile sito in zona isolata e pianeggiante, a vocazione agricola, distante circa cinque chilometri dal centro del capoluogo e a due chilometri dal casello autostradale di Chiesina Uzzanese.

L'accesso dalla via pubblica avviene attraverso una strada sterrata che insiste su proprietà di terzi, che conduce al resede a comune posto in fronte all'immobile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 12/11/2024.

Custode delle chiavi: ISVEG

Si precisa che il bene oggetto di stima è suddiviso catastalmente in abitazione e corte, che ai fini della presente trattazione sono identificati rispettivamente in Bene 1 e Bene 2, ma comunque in definitiva riuniti e stimati quali Lotto Unico.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI STELLE, PIANO T

Porzione di resede. Vedi quanto descritto in Bene 1

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Vedi quanto descritto in Bene 1

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via Di Stelle 47, piano 1-2
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - via Di Stelle, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI STELLE 47, PIANO 1-2

Fra gli atti del fascicolo è depositata una certificazione notarile del Notaio Maria Landolfo aggiornata al 01 agosto 2024.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI STELLE, PIANO T

Vedi quanto descritto in Bene 1.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI STELLE 47, PIANO 1-2

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)

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI STELLE, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI STELLE 47, PIANO 1-2

L'appartamento confina: ad ovest con proprietà **** Omissis ****; a sud con affaccio su corte comune; ad est con proprietà **** Omissis ****.

Il resede esclusivo confina: a nord ed ovest con corte comune; ad est con proprietà **** Omissis ****; a sud con proprietà **** Omissis ****.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI STELLE, PIANO T

Vedi quanto descritto in Bene 1.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI STELLE 47, PIANO 1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,00 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	2,80 m	1-2
Soffitta	58,00 mq	65,00 mq	0,1	6,50 mq	1,55 m	3
Totale superficie convenzionale:				104,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				104,50 mq		

Altezza sottotetto 1,55 ml, da intendersi massima, al colmo.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI STELLE, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	25,00 mq	25,00 mq	0,2	5,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				5,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie corte da dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI STELLE 47, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/10/1972 al 01/10/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 103, Part. 179, Sub. 2 Qualità FR
Dal 29/12/1994 al 18/07/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 179, Sub. 2 Categoria A3 Graffato 323
Dal 18/07/1996 al 21/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 179, Sub. 4 Categoria A3
Dal 21/09/2004 al 14/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 179, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 Superficie catastale 94 mq Rendita € 278,89 Piano 1-2

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI STELLE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/10/1972 al 01/10/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 103, Part. 323 Qualità FR
Dal 29/12/1994 al 18/07/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 179, Sub. 2 Categoria A3 Graffato 323
Dal 18/07/1996 al 01/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 323, Sub. 1 Categoria E
Dal 01/12/2003 al 21/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 323, Sub. 6 Categoria C6
Dal 21/09/2004 al 14/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 323, Sub. 6 Categoria C6 Cl.1, Cons. 25 Rendita € 49,06

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI STELLE 47, PIANO 1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	103	179	4		A3	4	4,5	94 mq	278,89 €	1-2	

Corrispondenza catastale

- planimetria non corrispondente allo stato dei luoghi, per imprecisioni grafiche o non aggiornamento della stessa (locale ripostiglio al piano primo, in realtà scale di accesso al sottotetto).
- da aggiornare anche elaborato planimetrico, per imprecisioni grafiche (mancata rappresentazione della scala esterna al piano terra).

Per le dette regolarizzazioni si stima un costo di € 1.000,00 per prestazioni professionali, diritti catastali ed oneri fiscali e previdenziali.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI STELLE, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	103	323	6		C6	1	25		49,06 €	T	

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI STELLE 47, PIANO 1-2

Fra gli atti della procedura, nella provenienza e nei documenti catastali, si definisce l'area esterna esclusiva quale "posto auto" (indicato nella presente perizia come Bene 2).

Dai riscontri speditivi effettuati, sulla base della cartografia e delle foto aeree esistenti, tenendo conto della documentazione catastale e di quanto riportato nell'atto di provenienza, si è appurato che sul detto "posto auto" insistono un manufatto per impianti ed un pozzo ad anelli.

Tali manufatti rendono di fatto impossibile un suo utilizzo a parcheggio e la sua definizione di posto auto, quale si rileva invece dall'atto di provenienza e dai documenti catastali.

Inoltre, tale resede esclusivo non è individuato materialmente e separato fisicamente da altre proprietà.

La sua definizione, posizione, consistenza e configurazione è desumibile dai soli documenti catastali (visura, elaborato planimetrico e planimetria) e dall'allegata planimetria all'atto di provenienza.

L'area del detto resede, riportata nella planimetria allegata alla presente relazione, è solo indicativa e di ausilio alla lettura della documentazione fotografica, e sarà da accertare nel dettaglio, probabilmente anche in contraddittorio con i confinanti.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI STELLE, PIANO T

Vedi quanto specificato in Bene 1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI STELLE 47, PIANO 1-2

L'edificio si presenta non completamente rifinito e generalmente in condizioni mediocri per la sua mancata manutenzione protratta nel tempo.

Le scale esterne in cemento armato manifestano evidenti segni di degrado, con distacchi del copriferro e dei rivestimenti. All'interno vi sono tracce di umidità da infiltrazione e finiture in parte danneggiate. Le scale e gli spazi sottotetto sono privi di finiture ed impianti.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI STELLE 47, PIANO 1-2

La corte antistante il fabbricato è a comune a più unità immobiliari, compreso quelle oggetto della presente perizia.

Detta corte a comune è catastalmente individuata dal Mappale 323 Subalterno 12, bene comune non censibile - corte comune ai Subb. 3-4-8-9-10 del Mappale 179 e Subb. 5-6-8-9-13-17-18-19 del Mappale 323 (per tutti medesimo Foglio 103 del Comune di Pescia).

Vedi visure ed elaborato planimetrico catastali allegati.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI STELLE, PIANO T

Vedi quanto descritto in Bene 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI STELLE 47, PIANO 1-2

- Servitù attive e passive da atto Notaio Bellandi del 5 dicembre 1957, trascritto a Pescia l'11 dicembre 1957 al n. 1492 di Reg. Part. (per estratto e sintesi): servitù di passo con veicoli e alla pedona sull'aia e su tutte le redole interpoderali esistenti. Vedi copia atto allegata.

- Servitù derivanti dall'atto di provenienza, Notaio Cambi del 21 settembre 2004, trascritto a Pescia il 29 settembre 2004 al n. 3576 di Reg. Part. (per estratto e sintesi): servitù a favore dell'appartamento compravenduto, per il mantenimento di un serbatoio per G.P.L. collocato su porzione della corte antistante il fabbricato; servitù per scarico su fossa biologica posta sul retro del fabbricato; divieto di sosta sulla corte comune antistante il fabbricato, se non per carico e scarico; richiamate le servitù atto Bellandi sopra citato. Vedi copia atto allegata.

Attualmente per l'accesso all'immobile si percorre un tratto di strada sterrato insistente sulle particelle 828 (ex 319, ex 152) e 829 (ex 321, ex 179), di altra proprietà.

Del serbatoio del G.P.L. citato nella provenienza, attualmente non si rileva visivamente traccia.

Non si è potuta accertare la presenza della fossa biologica citata nell'atto di provenienza, in quanto insistente su terreno di altra proprietà, non accessibile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI STELLE 47, PIANO 1-2

L'edificio è un fabbricato ex colonico di remota costruzione, con strutture in elevazione in muratura e solai e copertura in latero-cemento.

Le finiture sono del tipo civile, con pareti intonacate ma non tinteggiate, pavimenti e rivestimenti in ceramica, scale interne in marmo, copertura a tegole ed infissi e serramenti esterni metallici.

L'unità immobiliare è derivata da una ristrutturazione eseguita negli anni '80 del secolo scorso e non completamente ultimata e probabilmente non è mai stata abitata.

Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti presenti, ma questi si presentano comunque parziali, non finiti.

Le reti interne principali sembrano realizzate (acqua, corrente elettrica, riscaldamento), ma mancano i terminali (radiatori) ed il generatore di calore (caldaia). Nel bagno è installato un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Non è stato possibile accertare nemmeno l'esistenza e il funzionamento delle utenze principali, anche perché gli impianti e le dotazioni presenti sono inattivi e forse mai attivati.

Per quanto riguarda l'energia elettrica, esiste un vano in facciata con doppio contatore, probabilmente di pertinenza dell'abitazione oggetto della presente perizia e di quella sottostante di altra proprietà. Circa la dotazione di acqua potabile, si sono rilevate delle tubazioni che sembrano provenire da quello che pare un pozzo, che è dislocato nel resede antistante. Non si è rilevata l'esistenza delle reti del gas e di quella fognaria. Riguardo quest'ultima, la rete fognaria, dall'atto di provenienza si rileva che l'appartamento dovrebbe essere dotato di fossa biologica sul retro del fabbricato, che però non è stato possibile verificare in quanto su area di proprietà di terzi, non accessibile.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI STELLE, PIANO T

Porzione di resede, pianeggiante, con pavimentazione in ghiaia.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI STELLE 47, PIANO 1-2

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta disabitato e per l'accesso è stato necessario l'intervento di un fabbro (e della forza pubblica). In particolare l'appartamento si presenta non solo disabitato, ma come mai abitato, in quanto non completamente rifinito.

Le certificazioni anagrafiche confermano che non vi è nessuno residente.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI STELLE, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Vedi quanto descritto in Bene 1.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI STELLE 47, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/10/1972 al 21/09/2004	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pier Antonio Donnini	09/10/1972	57368	3593
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	10/11/1972		1935
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Lucca	27/11/1972	4641/485			
Dal 21/09/2004	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Riccardo Cambi	21/09/2004	8895	2594
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pescia	29/09/2004		3576		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Firenze	27/09/2004	5177	

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI STELLE, PIANO T

Vedi Bene 1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI STELLE 47, PIANO 1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 14/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo
 Iscritto a Pescia il 29/09/2004
 Reg. gen. 5805 - Reg. part. 1422
 Quota: 1/1
 Importo: € 290.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Rogante: Cambi Riccardo
 Data: 21/09/2004
 N° repertorio: 8896
 N° raccolta: 2595
- ipoteca legale** derivante da atto pubblico amministrativo
 Iscritto a Pescia il 17/03/2008
 Reg. gen. 1494 - Reg. part. 373
 Quota: 1/1
 Importo: € 47.217,64
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Rogante: Equitalia Cerit spa
 Data: 13/02/2008
 N° repertorio: 350764
 N° raccolta: 41
- ipoteca in rinnovazione** derivante da concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Pescia il 28/08/2024
 Reg. gen. 5082 - Reg. part. 740
 Quota: 1/1
 Importo: € 290.000,00
 A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 25/11/2009
Reg. gen. 5766 - Reg. part. 3271
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 26/07/2024
Reg. gen. 4510 - Reg. part. 2967
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per l'ipoteca volontaria € 35,00 (tassa ipotecaria).

Per ogni pignoramento € 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 35,00).

Per le ipoteche giudiziali 0,5% sul valore di aggiudicazione, più € 59,00 di imposta di bollo, più € 35,00 di tassa ipotecaria.

Oltre oneri professionali.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI STELLE, PIANO T

Vedi quanto descritto in Bene 1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI STELLE 47, PIANO 1-2

Secondo il Piano Operativo Comunale approvato con delibera Consiliare n. 49 del 20 luglio 2022, l'immobile ricade in zona "E3v - parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Pianura a vocazione vivaistica", con riferimento all'art. 25.4 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il fabbricato è compreso nel patrimonio edilizio storico, con classe di valore 5 - "edifici anteriori al 1954, totalmente manomessi", con riferimento all'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Secondo il PGRA (Piano di Gestione del Rischio Alluvioni) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale - Mappa della Pericolosità da alluvione fluviale e costiera, l'immobile ricade in Classe di pericolosità idraulica P2.

L'immobile ricade inoltre in fascia di rispetto degli elettrodotti.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI STELLE, PIANO T

Vedi quanto descritto in Bene 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI STELLE 47, PIANO 1-2

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Pescia si sono reperite le seguenti pratiche edilizie.

- Concessione Edilizia n. 133 del 16 luglio 1981, Pratica edilizia n. 2130, rilasciata a **** Omissis **** per la "ristrutturazione di fabbricato posto in Pescia via di Stelle n. 37".

Nella domanda si richiedeva il permesso per la "ristrutturazione di fabbricato di uso non agricolo" e così era specificato anche nelle mascherine delle tavole grafiche e nella relazione tecnica.

- Permesso di Abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Pescia in data 23 settembre 1983 a **** Omissis ****, riferimenti archivio ABI ARCH 48/83, oggetto "un fabbricato rurale, sito in Pescia - Frazione Castellare - via Stelle n. 37".

Nella richiesta di abitabilità si fa riferimento alla concessione precedente e si specifica che "i due cucinotti non sono stati realizzati".

- DIA 139/2004 protocollo 6085 del 17 marzo 2004, presentata da **** Omissis ****, per "modifiche interne, apertura di una finestra e ristrutturazione senza aumento di unità immobiliari", immobile via di Stelle 43/45. Nella pratica la destinazione d'uso viene definita come civile abitazione.

Nel corso dei sopralluoghi si sono riscontrate difformità rispetto ai precedenti edilizi sopra riportati.

La sagoma del fabbricato è stata mantenuta, e ciò si deduce dal confronto fra lo stato dei luoghi con le fotografie allegate ai precedenti edilizi, ma i livelli dei piani di progetto (piani terra, primo, secondo e sottotetto), sono palesemente diversi da come poi effettivamente realizzati, traslati in verticale.

Vi sono inoltre ulteriori differenze interne (mancata indicazione della scala che conduce al sottotetto) ed errori grafici di rilievo e rappresentazione.

Inoltre vi sono anche difformità esterne, quali la mancata realizzazione della pensilina di copertura dell'ingresso.

Dovrà quindi essere presentata una richiesta accertamento di conformità in sanatoria, ai sensi dell'art. 209 della L.R.65/2014 (ultimo aggiornamento 12 luglio 2024).

Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa di una somma determinata dal comune, variabile da 1.000,00 a 5.164,00 € in ragione della natura e consistenza dell'abuso.

Inoltre si dovrà presentare una richiesta accertamento di conformità in sanatoria per opere strutturali, ai sensi dell'art. 182 della L.R.65/2014 (ultimo aggiornamento 12 luglio 2024).

L'agibilità sarà da certificare nuovamente una volta terminate le realizzazioni impiantistiche e di finitura.

Per quanto riguarda i costi di regolarizzazione, con le cautele e approssimazioni del caso, si stima quindi quanto segue.

- a) sanzioni - Il Comune di Pescia non ha adottato regolamenti specifici per le sanzioni amministrative relative

all'attività edilizia ed urbanistica, si stima pertanto l'importo in base a casi analoghi: una somma pari ad € 3.000,00 per manutenzione straordinaria con opere riguardanti parti strutturali e immobili classificati (opere eseguite in difformità dalla SCIA).

- b) costi professionali - per rilievo e restituzione grafica dello stato dei luoghi, per la predisposizione domanda accertamento conformità presso il Comune di Pescia, domanda di accertamento di conformità presso il Genio Civile, con progetto di regolarizzazione che prevede il riscontro dei precedenti edilizi e le verifiche normative, con elaborati grafici di confronto, relazioni, schemi e calcoli, € 4.500,00; tutto oltre oneri previdenziali e fiscali.

Tutto ciò premesso si stimano i costi di regolarizzazione in € 9.000,00 in conto tondo.

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.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI STELLE, PIANO T

Vedi quanto descritto in Bene 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via Di Stelle 47, piano 1-2
Oggetto della stima è una unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato condominiale, posta in via di Stelle n. 47, in Comune di Pescia (PT), con accesso da scala esterna e formata da cucina-soggiorno al piano primo e da disimpegno, due camere e bagno al piano secondo, nonché soffitta e resede esclusivo nel cortile frontistante. Si tratta di un immobile sito in zona isolata e pianeggiante, a vocazione agricola, distante circa cinque chilometri dal centro del capoluogo e a due chilometri dal

casello autostradale di Chiesina Uzzanese. L'accesso dalla via pubblica avviene attraverso una strada sterrata che insiste su proprietà di terzi, che conduce al resede a comune posto in fronte all'immobile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 103, Part. 179, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 78.375,00

- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - via Di Stelle, piano T
Porzione di resede. Vedi quanto descritto in Bene 1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 103, Part. 323, Sub. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.750,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescia (PT) - via Di Stelle 47, piano 1-2	104,50 mq	750,00 €/mq	€ 78.375,00	100,00%	€ 78.375,00
Bene N° 2 - Corte o resede Pescia (PT) - via Di Stelle, piano T	5,00 mq	750,00 €/mq	€ 3.750,00	100,00%	€ 3.750,00
				Valore di stima:	€ 82.125,00

Valore di stima: € 82.125,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	9000,00	€
Regolarizzazione catastale	1000,00	€
vendita asta con minori garanzie e difficoltà di visita	10,00	%

Valore finale di stima: € 64.000,00

Per la stima si utilizza un metodo sintetico comparativo, applicando alla superficie convenzionale un valore al metro quadro. Il valore del bene è appunto calcolato moltiplicando il prezzo al metro quadro per la superficie convenzionale (commerciale) dello stesso. Per tali motivi la superficie effettiva è stata corretta e appunto trasformata in convenzionale per considerare le caratteristiche significative dal punto di vista commerciale dell'immobile (vedi sezione "consistenza immobile"). Delle caratteristiche particolari del bene oggetto di stima se ne terrà conto adattando al caso il valore di base. Per la determinazione del valore di mercato del bene si

sono effettuate le consuete indagini per comparazione diretta su immobili simili nella zona. In allegato si produce un breve sunto delle risultanze di tali indagini, con una raccolta di valori immobiliari di riferimento comprendenti compravendite e una selezione di annunci di vendita per immobili simili e siti nelle vicinanze dei beni oggetto di stima. Al valore così determinato si apporteranno delle detrazioni, per tener conto delle caratteristiche negative proprie dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 23/12/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Baldi Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- ✓ Altri allegati - All.01 - documentazione grafica e fotografica
- ✓ Altri allegati - All.02 - documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - All.03 - visure ipotecarie e atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - All.04 - certificazioni Agenzia Entrate
- ✓ Altri allegati - All.05 - certificazioni anagrafiche
- ✓ Altri allegati - All.06 - valori immobiliari di riferimento
- ✓ Altri allegati - All.07 - comunicazioni

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via Di Stelle 47, piano 1-2
 Oggetto della stima è una unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato condominiale, posta in via di Stelle n. 47, in Comune di Pescia (PT), con accesso da scala esterna e formata da cucina-soggiorno al piano primo e da disimpegno, due camere e bagno al piano secondo, nonché soffitta e resede esclusivo nel cortile frontistante. Si tratta di un immobile sito in zona isolata e pianeggiante, a vocazione agricola, distante circa cinque chilometri dal centro del capoluogo e a due chilometri dal casello autostradale di Chiesina Uzzanese. L'accesso dalla via pubblica avviene attraverso una strada sterrata che insiste su proprietà di terzi, che conduce al resede a comune posto in fronte all'immobile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 103, Part. 179, Sub. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Operativo Comunale approvato con delibera Consiliare n. 49 del 20 luglio 2022, l'immobile ricade in zona "E3v - parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Pianura a vocazione vivaistica", con riferimento all'art. 25.4 delle Norme Tecniche di Attuazione. Il fabbricato è compreso nel patrimonio edilizio storico, con classe di valore 5 - "edifici anteriori al 1954, totalmente manomessi", con riferimento all'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione. Secondo il PGRA (Piano di Gestione del Rischio Alluvioni) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale - Mappa della Pericolosità da alluvione fluviale e costiera, l'immobile ricade in Classe di pericolosità idraulica P2. L'immobile ricade inoltre in fascia di rispetto degli elettrodotti.
- Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - via Di Stelle, piano T
 Porzione di resede. Vedi quanto descritto in Bene 1
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 103, Part. 323, Sub. 6, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Vedi quanto descritto in Bene 1.

Prezzo base d'asta: € 64.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 121/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescia (PT) - via Di Stelle 47, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 103, Part. 179, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	104,50 mq
Stato conservativo:	L'edificio si presenta non completamente rifinito e generalmente in condizioni mediocri per la sua mancata manutenzione protratta nel tempo. Le scale esterne in cemento armato manifestano evidenti segni di degrado, con distacchi del copriferro e dei rivestimenti. All'interno vi sono tracce di umidità da infiltrazione e finiture in parte danneggiate. Le scale e gli spazi sottotetto sono privi di finiture ed impianti.		
Descrizione:	Oggetto della stima è una unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato condominiale, posta in via di Stelle n. 47, in Comune di Pescia (PT), con accesso da scala esterna e formata da cucina-soggiorno al piano primo e da disimpegno, due camere e bagno al piano secondo, nonché soffitta e resede esclusivo nel cortile frontistante. Si tratta di un immobile sito in zona isolata e pianeggiante, a vocazione agricola, distante circa cinque chilometri dal centro del capoluogo e a due chilometri dal casello autostradale di Chiesina Uzzanese. L'accesso dalla via pubblica avviene attraverso una strada sterrata che insiste su proprietà di terzi, che conduce al resede a comune posto in fronte all'immobile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 2 - Corte o resede			
Ubicazione:	Pescia (PT) - via Di Stelle, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 103, Part. 323, Sub. 6, Categoria C6	Superficie	5,00 mq
Descrizione:	Porzione di resede. Vedi quanto descritto in Bene 1		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI STELLE 47, PIANO 1-2

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo
Iscritto a Pescia il 29/09/2004
Reg. gen. 5805 - Reg. part. 1422
Quota: 1/1
Importo: € 290.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Cambi Riccardo
Data: 21/09/2004
N° repertorio: 8896
N° raccolta: 2595

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 25/11/2009
Reg. gen. 5766 - Reg. part. 3271
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 26/07/2024
Reg. gen. 4510 - Reg. part. 2967
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

