

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Moncini Lisa, nell'Esecuzione Immobiliare 207/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 207/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 87.000,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



All'udienza del 05/12/2024, il sottoscritto Arch. Moncini Lisa, con studio in Via dei Macelli, 81 - 51015 - Monsummano Terme (PT), email lisa.moncini@gmail.com, PEC lisa.moncini@archiworldpec.it, Tel. 0572 1758626, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - Via Pavana, 117 - frazione Pavana (Coord. Geografiche: 44.12023,11.00296)

Il bene si trova all'interno della frazione di Pavana, nel comune di Sambuca Pistoiese, lungo una viabilità secondaria di limitata percorrenza riservata quasi esclusivamente ai residenti, con possibilità di parcheggio nelle zone limitrofe.

Si tratta di un appartamento ubicato al piano terra di un più ampio fabbricato, comprendente più unità immobiliari, accessibile dalla pubblica via attraverso resede pertinenziale esclusivo e balcone, composto da: sala su cui si affacciano un vano pluriuso e due camere, un disimpegno che porta ad un bagno ed altro disimpegno che conduce a camera, cucina collegata direttamente con altro bagno e balcone.

E' parte dell'unità immobiliare anche una cantina ubicata al piano seminterrato del fabbricato con accesso da porta ubicata nel prospetto principale sotto il balcone attraverso passo da resede di altra proprietà.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il sopralluogo è stato eseguito in data 14.01.2025 alla presenza degli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** e del custode giudiziario **** Omissis ****.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - Via Pavana, 117 - frazione Pavana

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione depositata in atti, di cui all'art. 567 c.2 del C.P.C. prevede che l'istanza di vendita sia accompagnata dall'estratto di mappa catastale e dai certificati delle Iscrizioni e Trascrizioni relativi all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla Trascrizione del Pignoramento oppure da un Certificato Notarile attestante le risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari. Secondo quanto si evince dal Fascicolo della Procedura depositato in Tribunale, la Certificazione redatta dal Notaio **** Omissis ****, con studio in **** Omissis ****, iscritta al Collegio notarile dei Distretti Riuniti di **** Omissis ****, riporta correttamente sia le informazioni riguardanti la Certificazione Ipotecaria ventennale che quelle relative alla identificazione catastale del bene pignorato con esatta indicazione delle loro precedenti rappresentazioni del ventennio.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

In atto di compravendita il Sig. **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis **** dichiarano di essere coniugi in regime di separazione dei beni.

CONFINI

Il bene confina con Via Pavana, con proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	128,00 mq	183,00 mq	1	183,00 mq	2,70 m	T
Cantina	20,57 mq	29,40 mq	0,20	5,88 mq	0,00 m	S1
Balconi	13,40 mq	13,40 mq	0,25	3,35 mq	0,00 m	T

Resede	15,00 mq	15,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				195,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				195,23 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie dell'abitazione e degli accessori sono stati calcolati mediante sviluppo delle misure rilevate direttamente in loco durante il sopralluogo.

L'altezza dell'abitazione indicata nella tabella corrisponde a quella dei vani principali ed accessori ad eccezione dei bagni che hanno altezza di circa ml. 2.50 e del disimpegno di accesso alla cucina che ha altezza pari a circa ml.2.80.

La cantina presenta un soffitto costituito da volta a botte, con altezza massima pari a circa ml. 2.30.

Il resede che porta dalla viabilità al balcone, è un'area di ridotte dimensioni, pavimentata e delimitata da una parte da ringhiera che prosegue nel balcone; pertanto, viste le caratteristiche, è stato attribuito lo stesso coefficiente dei balconi, pari a 0,25.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 287, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 8,0 vani Rendita € 0,22 Piano S2 Graffato part. 1038
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 287, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 8,0 vani Rendita € 227,24 Piano S2 Graffato part. 1038
Dal 01/01/1994 al 03/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 287, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 8,0 vani Rendita € 159,07 Piano S2 Graffato part. 1637
Dal 03/06/2002 al 02/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 287, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,0 vani Rendita € 172,08 Piano T - S1 Graffato part. 1038

Dal 02/06/2003 al 06/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 287, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,0 vani Rendita € 172,08 Piano T - S1 Graffato part. 1038
Dal 06/05/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 287, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,0 vani Rendita € 172,08 Piano T - S1 Graffato part. 1038
Dal 09/11/2015 al 11/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 287, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,0 vani Superficie catastale Totale: 188 mq. Totale escluse aree scoperte: 181 mq Rendita € 172,08 Piano T - S1 Graffato part. 1038

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	287	3		A3	3	7,0 vani	Totale: 188 mq. Totale escluse aree scoperte: 181 mq	172,08 €	T - S1	part. 1038

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Da sopralluogo effettuato non si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale, trasmessa in allegato, e stato dei luoghi in quanto il vano cucina risulta essere nel vano indicato come ripostiglio.

L'altra difformità rilevata, consistente nella modifica dell'accesso di un bagno, dovendo esser ripristinata non costituisce difformità (vedasi elaborato dello stato rilevato allegato).

Al fine di raggiungere la conformità catastale del bene sarà necessaria la redazione e presentazione di planimetria catastale a variazione con procedura Docfa al competente ufficio il cui costo per diritti catastali

ammonterà a circa € 70,00 e per onorari (comprensivi di spese ed oneri fiscali) ammonterà a circa € 750,00.

PRECISAZIONI

Si precisa che la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa e vi è congruenza tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Gli Atti di provenienza del ventennio e precedente non hanno riscontrato la presenza di patti riguardanti il bene interessato.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare, come da documentazione fotografica allegata alla presente, si presenta in mediocre stato conservativo sia per quanto riguarda le parti esterne che interne dovuta al degrado a seguito di abbandono ed alla presenza di umidità.

PARTI COMUNI

Il bene oggetto di stima risulta inserito in un più ampio fabbricato, formato da più unità immobiliari oltre accessori, non costituito in condominio.

Risultano pertanto parti a comune tutte le parti a norma dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

DESCRIZIONE_ L'appartamento, disposto su un unico piano, è parte di un più ampio fabbricato ubicato nella frazione di Pavana.

ESPOSIZIONE_ L'ingresso dell'unità immobiliare è ubicato sul prospetto sud/est; gli altri vani principali sono rivolti a nord/est mentre la cucina ed i bagni hanno affaccio sul prospetto tergo rivolto a nord/ovest.

ALTEZZA INTERNA UTILE E RAPPORTI AERO-ILLUMINANTI_ L'altezza interna utile dei vani principali è superiore a ml. 2.70. Tutti i vani, sia principali che accessori presentano areazione ed illuminazione naturale diretta attraverso aperture sui prospetti.

FONDAZIONI_ Si presume che le fondazioni siano continue in pietrame o miste, viste le caratteristiche della muratura in elevazione e considerato che l'intero fabbricato, è stato edificato in epoca remota (già presente nel Catasto Francese - 1813).

STRUTTURE_ Le strutture in elevazione, in buone condizioni statiche, sono in pietrame.

COPERTURA_ La copertura sovrastante l'intero fabbricato, a capanna, da rilievo visivo, è costituita da struttura



in travi varesi, sovrastanti tavelloni e manto in tegole marsigliesi; si presenta in sufficiente stato di conservazione.

PARETI INTERNE_ Le pareti interne dell'appartamento risultano intonacate e tinteggiate in mediocri condizioni con presenza di tracce di umidità in prossimità delle aperture esterne; una porzione di parete dalla sala è in pietra faccia-vista mentre le pareti della cucina, dei bagni e del vano con camino sono rivestite con mattonelle di gres in sufficiente stato di manutenzione. I soffitti dei vani principali sono rivestiti da perlinato mentre quelli dei vani accessori sono intonacati.

PAVIMENTAZIONE_ La pavimentazione, in mediocre stato di conservazione, è in gres in tutti i vani interni e nei balconi esterni.

INFISSI ESTERNI ED INTERNI_ Gli infissi esterni, tutti in mediocre stato di manutenzione, sono in legno con vetri singoli e dotati di persiane in legno ad eccezione:

- della porta d'ingresso e della porta sul retro in ferro e vetro dotate di persiane in alluminio;
- della finestra del vano pluriuso in legno con vetri singoli con inferriata e senza persiana esterna;
- della finestra dei bagni con inferriata e senza persiana esterna.

Le porte interne, in mediocre stato di manutenzione, sono in legno di diverse tipologie.

IMPIANTI_ All'interno sono presenti le seguenti dotazioni:

- impianto elettrico sottotraccia ed in parte in canalina non rispondente alle attuali norme;
- impianto idrico;
- impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio presenti nei vani principali e termo-arredo nei bagni; non è presente caldaia o stufa;
- scaldabagno elettrico per acqua calda sanitaria;
- allacciamento alla rete idrica ed elettrica.

CANTINA_ Il bene accessorio, in pessime condizioni, ubicato al piano sottostante l'appartamento, è accessibile dal prospetto principale attraverso porta in legno in senza serratura. E' costituito da un unico vano con soffitto costituito da volta a botte, parzialmente intonacato; non è presente nessun tipo di impianto.

RESEDE_ L'appartamento è corredato da resede esclusivo, in mediocri condizioni, costituito da un'area di ridotte dimensioni, con pavimento in porfido, delimitata verso la viabilità da cancello pedonale e da una parte da ringhiera che prosegue nel balcone.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare, parzialmente arredata con beni mobili di proprietà degli esecutati, come dichiarato dagli attuali proprietari, risulta libera.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/06/2003 al 06/05/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/06/2003		
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	27/01/2004	787	470
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	26/11/2023	51	1234
Dal 06/05/2005 al 19/02/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Sergio Bartolini	06/05/2005	329996	16369
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	27/05/2005	5062	3122
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza viene inserito come allegato.

Si rileva la presenza di accettazione di eredità a favore degli eredi **** Omissis **** (per la quota di 1/4 ciascuno) contro **** Omissis **** (de Cuius), trascritta il 07/01/2025 al n. 54 del Registro Generale e al n. 35 del Registro Paricolare, nei confronti del presente bene (vedi allegato).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 12/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pistoia il 27/05/2005
Reg. gen. 5063 - Reg. part. 1222

Quota: 1/1
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00
Rogante: Notaio Dott. Sergio Bertolini
Data: 06/05/2005
N° repertorio: 329997
N° raccolta: 19640

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 08/11/2024
Reg. gen. 10689 - Reg. part. 7479
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Si precisa che Unicredit Banca S.p.a., Unicredit Banca di Roma S.p.a., Banco di Sicilia S.p.a., Unicredit Private Banking S.p.a., Unicredit Corporate Banking S.p.a., Unicredit Family Financing Bank S.p.a., Unicredit Bancassurance Management & Administration S.c.r.l., in data 19.10.2010 - con efficacia giuridica dal 01.11.2010, si sono fuse divenendo "Unicredit S.p.a."

Successivamente, in data 11.10.2019, Unicredit S.p.a. ha ceduto i propri crediti, tra cui la posizione debitoria dei Sig.ri **** Omissis **** alla società Prisma SPV Srl la quale, con scrittura privata autenticata in data 15.10.2019, ha conferito a doValue S.p.A. ampia procura per la gestione, sia giudiziale che stragiudiziale, dei propri crediti.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene, nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Sambuca Pistoiese, approvato con D.C.C. n. 30 in data 11/02/2008, ricade nel sistema della residenza R1 "nuclei" (art.58 N.T.A.) nella zona omogenea A degli "Agglomerati urbani che rivestono carattere storico e di particolare pregio" con interventi edilizi previsti fino al restauro e risanamento conservativo (re - art. 20 N.T.A.).

Nel Piano Operativo, adottato con D.C.C. n. 7 in data 28.02.2022, ricade negli insediamenti storici R1 "centri, aggregati e nuclei storici" (art.21 N.T.A.) con interventi edilizi previsti fino al restauro (re - art. 20 N.T.A.).

Nel Piano Strutturale, approvato con D.C.C. n. 18 del 14.05.2003, l'area ricade nell'UTOE 1 - "Ambito di Pavana e Ponte della Venturina", all'interno del sistema insediativo 2 "Pavana".

L'immobile è segnalato, nell'elaborato 3 del Quadro Conoscitivo Piano Strutturale, come edificio presente nel Catasto Francese (1813, con aggiornamenti fino al 1823), ricade all'interno del vincolo paesaggistico delle aree tutelate per legge ai sensi del D.Lgs 42/2004, art. 142 comma b "Territori contermini ai laghi" e nella fascia di rispetto cimiteriale.

REGOLARITÀ EDILIZIA



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

Da accertamenti eseguiti, presso l'Archivio del Comune di Sambuca Pistoiese, si rileva che il bene, all'interno del fabbricato di remota costruzione, è legittimato dal seguente titolo:

- Concessione Edilizia a Sanatoria, ai sensi della L. 47/85, n.128 del 16/01/1997, intestata a **** Omissis ****, per esecuzione di modifiche interne ed esterne.

L'intero fabbricato è, inoltre, stato oggetto di Autorizzazione Edilizia n. 163, prot. 3677 del 01.09.1984, rilasciata a **** Omissis ****, per opere di rifacimento intonaco esterno e sostituzione del manto di copertura.

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 seguito ad un'attenta analisi rispetto a quanto riportato nei precedenti edilizi e da sopralluogo effettuato si sono riscontrate difformità (riportate nell'elaborato grafico allegato alla presente) tra gli elaborati depositati in Comune e lo stato dei luoghi.

Tali difformità consistono:

- nello spostamento del vano cucina nel vano precedentemente destinato a ripostiglio;
- nella modifica di accesso al vano w.c. attraverso il tamponamento della porta che si affaccia sul disimpegno e la realizzazione di nuova apertura dall'attuale vano cucina.

La modifica di accesso al locale w.c. deve essere ripristinata in quanto è stata realizzata apertura su parete portante senza richiedere alcuna autorizzazione all'Ufficio del Genio Civile e l'accesso al vano di servizio avviene direttamente da vano abitabile; tale ripristino comporta anche modifiche all'interno del vano con spostamento dei sanitari con un costo complessivo stimato in circa € 5.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - Via Pavana, 117 - frazione Pavana

Il bene si trova all'interno della frazione di Pavana, nel comune di Sambuca Pistoiese, lungo una viabilità secondaria di limitata percorrenza riservata quasi esclusivamente ai residenti, con possibilità di parcheggio nelle zone limitrofe. Si tratta di un appartamento ubicato al piano terra di un più ampio fabbricato, comprendente più unità immobiliari, accessibile dalla pubblica via attraverso resede pertinenziale esclusivo e balcone, composto da: sala su cui si affacciano un vano pluriuso e due camere, un disimpegno che porta ad un bagno ed altro disimpegno che conduce a camera, cucina collegata direttamente con altro bagno e balcone. E' parte dell'unità immobiliare anche una cantina ubicata al piano seminterrato del fabbricato con accesso da porta ubicata nel prospetto principale sotto il balcone attraverso passo da resede di altra proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 2, Part. 287, Sub. 3, Categoria A3, Graffato part. 1038

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

Valore di stima del bene: € 95.272,24

Ai fini della determinazione del valore di mercato del bene, costituito da appartamento ubicato a piano terra di un più ampio fabbricato nella frazione di Pavana, si è proceduto alla stima con procedimento sintetico comparativo attraverso la ricerca del prezzo di mercato al metro quadro di superficie commerciale di immobili con caratteristiche simili ed ubicazione, messi in vendita sui maggiori siti di agenzie immobiliari.

La ricerca ha evidenziato la presenza di diverse abitazioni indipendenti in vendita nella frazione o in località vicine; queste, differendo dalla tipologia del bene oggetto di stima, non sono state fatte concorrere alla media del più probabile valore di mercato. Pertanto sono stati presi in considerazione appartamenti nella zona, non necessariamente distribuiti su un unico livello, da ristrutturare, con superfici non inferiori a mq. 100, quali:

- comparabile n.1 _ richiesta € 40.000,00 / superficie mq. 120 = €/mq. 333,33;

- comparabile n.2 _ richiesta € 48.000,00 / superficie mq. 100 = €/mq. 480,00;

da cui è emerso un valore al metro quadro di superficie commerciale pari ad circa €/mq. 406,66.

Il primo comparabile, all'interno di un più ampio fabbricato, disposto su un unico livello, da ristrutturare, con superficie minore ma dotato di due cantine.

Il secondo comparabile, situato in frazione di Pavana, è un appartamento da ristrutturare disposto su più piani, di superficie minore ma dotato di area esterna e garage.

Il valore ottenuto è stato riscontrato anche con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) in zona Centrale/Pavana - anno 2024 - semestre 1, Abitazioni di tipo civile, stato conservativo normale, Valore di Mercato da €/mq 850,00 a €/mq 1.000,00.

Considerando che il valore OMI è relativo ad un bene in stato conservativo normale, che il valore scaturito dal metodo comparativo è relativo ad appartamenti da ristrutturare e che il bene è da ristrutturare relativamente alle finiture e gli impianti e non per quanto riguarda modifiche alle murature, possiamo ritenere congruo l'importo scaturito dal metodo comparativo maggiorato di un

20%. Si ottiene pertanto un valore pari a circa €/mq. 488,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sambuca Pistoiese (PT) - Via Pavana, 117 - frazione Pavana	195,23 mq	488,00 €/mq	€ 95.272,24	100,00%	€ 95.272,24
				Valore di stima:	€ 95.272,24

Valore di stima: € 95.272,24

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	5820,00	€
Vendita in asta	2,00	%

Valore finale di stima: € 87.000,00

Per giungere al valore finale è stato decurtato un costo pari a:

- € 5.000,00 per ripristino opere abusive, come specificato nel paragrafo "regolarità edilizia";
- € 820,00 per onorari e diritti relativi a redazione di nuova planimetria, come specificato nel paragrafo "dati catastali".

Si è applicata, inoltre, una percentuale di deprezzamento pari al 2% per la tipologia di vendita a cui sarà sottoposto (procedura aste).

Il valore finale scaturito è pari ad € 87.546,80 che viene arrotondato per difetto ad € 87.000,00.

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.

Monsummano Terme, li 04/03/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione Inizio Operazioni Peritali _ Raccomandate e ricevute ai debitori (Aggiornamento al 19/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione Inizio Operazioni Peritali _ PEC e ricevute al creditore (Aggiornamento al 19/12/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 11/12/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica F.2 p.87 sub.3 unita a p.1038 (Aggiornamento al 11/12/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale_F.2 p.87 sub.3 unita a p.1038 (Aggiornamento al 11/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratti cartografici
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - C.E. a sanatoria n. 128 del 16.01.1997
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - A.E. n. 163 del 01.09.1984
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato_Stato rilevato_Stato sovrapposto
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 14/01/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elenco Sintetico Formalità Ipotecarie (Aggiornamento al 12/02/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Annotazioni
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comparabili



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - Via Pavana, 117 - frazione Pavana
Il bene si trova all'interno della frazione di Pavana, nel comune di Sambuca Pistoiese, lungo una viabilità secondaria di limitata percorrenza riservata quasi esclusivamente ai residenti, con possibilità di parcheggio nelle zone limitrofe. Si tratta di un appartamento ubicato al piano terra di un più ampio fabbricato, comprendente più unità immobiliari, accessibile dalla pubblica via attraverso resede pertinenziale esclusivo e balcone, composto da: sala su cui si affacciano un vano pluriuso e due camere, un disimpegno che porta ad un bagno ed altro disimpegno che conduce a camera, cucina collegata direttamente con altro bagno e balcone. E' parte dell'unità immobiliare anche una cantina ubicata al piano seminterrato del fabbricato con accesso da porta ubicata nel prospetto principale sotto il balcone attraverso passo da resede di altra proprietà. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 287, Sub. 3, Categoria A3, Graffato part. 1038 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene, nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Sambuca Pistoiese, approvato con D.C.C. n. 30 in data 11/02/2008, ricade nel sistema della residenza R1 "nuclei" (art.58 N.T.A.) nella zona omogenea A degli "Agglomerati urbani che rivestono carattere storico e di particolare pregio" con interventi edilizi previsti fino al restauro e risanamento conservativo (re - art. 20 N.T.A.). Nel Piano Operativo, adottato con D.C.C. n. 7 in data 28.02.2022, ricade negli insediamenti storici R1 "centri, aggregati e nuclei storici" (art.21 N.T.A.) con interventi edilizi previsti fino al restauro (re - art. 20 N.T.A.). Nel Piano Strutturale, approvato con D.C.C. n. 18 del 14.05.2003, l'area ricade nell'UTOE 1 - "Ambito di Pavana e Ponte della Venturina", all'interno del sistema insediativo 2 "Pavana". L'immobile è segnalato, nell'elaborato 3 del Quadro Conoscitivo Piano Strutturale, come edificio presente nel Catasto Francese (1813, con aggiornamenti fino al 1823), ricade all'interno del vincolo paesaggistico delle aree tutelate per legge ai sensi del D.Lgs 42/2004, art. 142 comma b "Territori contermini ai laghi" e nella fascia di rispetto cimiteriale.

Prezzo base d'asta: € 87.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 207/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 87.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sambuca Pistoiese (PT) - Via Pavana, 117 - frazione Pavana		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 287, Sub. 3, Categoria A3, Graffato part. 1038	Superficie	195,23 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare, come da documentazione fotografica allegata alla presente, si presenta in mediocre stato conservativo sia per quanto riguarda le parti esterne che interne dovuta al degrado a seguito di abbandono ed alla presenza di umidità.		
Descrizione:	Il bene si trova all'interno della frazione di Pavana, nel comune di Sambuca Pistoiese, lungo una viabilità secondaria di limitata percorrenza riservata quasi esclusivamente ai residenti, con possibilità di parcheggio nelle zone limitrofe. Si tratta di un appartamento ubicato al piano terra di un più ampio fabbricato, comprendente più unità immobiliari, accessibile dalla pubblica via attraverso resede pertinenziale esclusivo e balcone, composto da: sala su cui si affacciano un vano pluriuso e due camere, un disimpegno che porta ad un bagno ed altro disimpegno che conduce a camera, cucina collegata direttamente con altro bagno e balcone. E' parte dell'unità immobiliare anche una cantina ubicata al piano seminterrato del fabbricato con accesso da porta ubicata nel prospetto principale sotto il balcone attraverso passo da resede di altra proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pistoia il 27/05/2005
Reg. gen. 5063 - Reg. part. 1222
Quota: 1/1
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00
Rogante: Notaio Dott. Sergio Bertolini
Data: 06/05/2005
N° repertorio: 329997
N° raccolta: 19640

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 08/11/2024
Reg. gen. 10689 - Reg. part. 7479
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

