

# TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Fabbri Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 212/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	4
Stato conservativo.....	4
Parti Comuni .....	4
Servitù, censo, livello, usi civici .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	5
Stato di occupazione .....	5
Provenienze Ventennali .....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica .....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 212/2024 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 20.000,00</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

In data 02/12/2024, la sottoscritta Ing. Fabbri Anna, con studio in Via di Collina, 7 - 51100 - Pistoia (PT), email [ing.annafabbri@alice.it](mailto:ing.annafabbri@alice.it), PEC [fabbri.anna@ingpec.eu](mailto:fabbri.anna@ingpec.eu), Tel. 320 3604550, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Monocale ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Empolese 99

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Monocale ad uso abitativo situato al piano terra di fabbricato condominiale, costituito da ingresso, angolo cottura e camera in un unico vano, oltre ad antibagno e bagno.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Monocale ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Empolese 99

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ingresso a comune, corte comune, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,00 mq	37,00 mq	1	37,00 mq	3,60 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>37,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>37,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

La particella Foglio 6 n° 318 sub 61, A3 classe 2, deriva dalla particella n° 318 sub 37, Cat. A10 classe 1, per variazione del 16/09/1999 in atti dal 16/09/1999 Ristrutturazione Ufficio Monolocale (N.A02154.1/1999).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	6	318	61		A3	3	2 vani	37 mq	108,46 €	T		

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in pessimo stato di conservazione e manutenzione: le murature presentano infiltrazioni di umidità di risalita; il locale è completamente ingombro di suppellettili e materiali vari completamente ammassati.

## PARTI COMUNI

Sono compresi nella proprietà i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato che sono tali per legge, consuetudine e destinazione. In particolare sono a comune la resede, l'ingresso ed un vano w.c. in fondo al corridoio.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

E' presente servitù di elettrodotto e di passo a favore dell'ENEL trascritta l'11 dicembre 1971 al n° 2346 reg. part..

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il monolocale si trova al piano terra di un ampio fabbricato di 6 piani fuori terra, con ingresso a comune da corte.

La struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato.

L'altezza utile interna è di m. 3,60. Lungo il soffitto sono agganciate tubazioni dell'impianto di riscaldamento condominiale in disuso.

Il pavimento è in ceramica. Gli infissi sono in alluminio anodizzato.

Non è presente impianto di riscaldamento.

Sono presenti impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico e impianto fognario.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dal debitore esecutato residente nell'immobile.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/10/2000 al 07/11/2001	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Regni Marco	25/10/2000	135367	19756
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	03/11/2000		3221
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pistoia	14/11/2000	2929/v	
Dal 07/11/2001	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Marco Regni	07/11/2001	147329	22323
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	14/11/2001	5064	3141
<b>Registrazione</b>					

	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Pistoia	26/11/2001	3045	1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'atto di provenienza è allegato N° 7

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 22/08/2006  
Reg. gen. 5185 - Reg. part. 1312  
Quota: 1/1  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 7.141,98  
Rogante: atto giudiziario Tribunale di Pistoia  
Data: 30/03/2006  
N° repertorio: 2231
- **Ipoteca in rinnovazione (volontaria a garanzia di mutuo)** derivante da atto notarile  
Iscritto a Pescia il 27/10/2021  
Reg. gen. 5923 - Reg. part. 903  
Quota: 1/1  
Importo: € 74.400,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 37.200,00  
Rogante: Marco Regni  
Data: 07/11/2001  
N° repertorio: 147330

### Trascrizioni

- **Verbale pignoramento**  
Trascritto a Pescia il 24/08/2006  
Reg. gen. 5198 - Reg. part. 3092  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Pescia il 05/01/2007

Reg. gen. 88 - Reg. part. 53

Quota: 1/1

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

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

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Pescia il 12/11/2024

Reg. gen. 6553 - Reg. part. 4345

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

In base alle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia e facendo riferimento alla circolare dell'Agenzia delle Entrate n° 8/E del 4/3/2015 gli oneri per la cancellazione vengono calcolati come segue:

- ipoteca volontaria a favore di istituti di credito per finanziamenti e contratti di mutuo: tassa ipotecaria €35;
- trascrizione pignoramento: imposta ipotecaria € 200, imposta di bollo € 59 e tassa ipotecaria € 35;
- ipoteca giudiziale, ipoteca legale, decreti ingiuntivi (in caso di cancellazione totale): imposta ipotecaria 0,50% del valore totale dell'ipoteca con un minimo di € 200, imposta di bollo € 59 e tassa ipotecaria € 35;
- annotazioni di restrizione di beni: imposta ipotecaria 0,50% del minor valore fra l'importo dell'ipoteca ed il prezzo di aggiudicazione, imposta di bollo € 59 e tassa ipotecaria € 35.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile si trova in una zona classificata dagli strumenti urbanistici del Comune di Pieve a Nievole come "Zona urbana di completamento B4". Le zone B4 sono le parti del territorio urbano di recente edificazione prive di particolari valori ambientali con tipologie edilizie non omogenee.

Sono vietate le seguenti destinazioni d'uso:

- attività produttive moleste quali: calzaturifici, pelletterie, industrie alimentari, industrie agricole, verniciatori, torrefazione e simili.
- commercio all'ingrosso anche di prodotti agricoli e alimentari.
- tutte quelle attività incompatibili con la residenza o che rechino intralcio alla circolazione, disturbo o pericolo allo svolgersi delle attività residenziali.

Il cambio di destinazione di locali e immobili anche se ammesso, può essere concesso soltanto se attuato con gli interventi edilizi ammissibili con la tipologia e le caratteristiche architettoniche dell'immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Dalla ricerca effettuata presso l'Archivio dell'Ufficio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Pieve a Nievole sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

Licenza edilizia n° 3 del 12 febbraio 1968 e successiva Variante n° 94 del 10 novembre 1969, in base alle quali è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'immobile;

Concessione in sanatoria n° 15/1999 del 15 marzo 1999, con la quale è stato sanato il cambiamento di destinazione d'uso del monolocale da ufficio ad abitazione;

D.I.A. prot. 3901 del 23 marzo 1999 per l'esecuzione di opere interne.

### ***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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 533,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.066,82

Il totale delle spese condominiali arretrate che restano da pagare ammonta ad € 13,946,66

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

- **Bene N° 1** - Monolocale ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Empolese 99  
Monolocale ad uso abitativo situato al piano terra di fabbricato condominiale, costituito da ingresso, angolo cottura e camera in un unico vano, oltre ad antibagno e bagno.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 318, Sub. 61, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 28.490,00  
Per la stima ho adottato il metodo "diretto o sintetico" "monoparametrico", basato sul principio della comparazione diretta tra il bene oggetto di stima e beni simili e prendendo a riferimento come parametro la superficie commerciale. A tal fine ho eseguito un puntuale e minuzioso studio del contesto di zona al fine di individuare in quale segmento di mercato ricadesse l'immobile; ho quindi effettuato una ricerca di comparables, fissando quali caratteristiche invariabili la destinazione d'uso, la tipologia immobiliare e edilizia, lo stato di conservazione e manutenzione, la data recente della pubblicità immobiliare o della vendita, il tipo di localizzazione.  
Gli immobili assunti come riferimento sono i seguenti (documentazione fonti Allegato 9):

Bilocale Via Goraiolo, località Colonna - Appartamento posto al secondo piano di palazzina quadrifamiliare- 2 locali  
Annuncio immobiliare Idealista.  
Superficie commerciale: mq. 50 - Prezzo € 45.000 - prezzo a mq: € 900/mq

Bilocale a Pieve a Nievole - Secondo piano senza ascensore - 2 locali  
Annuncio immobiliare Idealista.  
Superficie commerciale: mq. 60 - Prezzo € 49.000 - prezzo a mq: € 817/mq

Immobile in asta Via Giacomo Matteotti - Centro Pieve a Nievole - 2 locali  
Superficie commerciale: mq. 63 - Prezzo € 46.500 - prezzo a mq: € 738/mq  
Atto Notarile Simone Monacò del 23/07/2024 rep. 23779  
Appartamento al piano terzo dello stesso fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima  
Superficie commerciale. mq 129 - Prezzo € 80.000 - prezzo a mq: € 620/mq

Dall'esame degli elementi distintivi delle strutture sopra elencate e dal confronto di tali elementi con le peculiarità del bene oggetto di stima, si ritiene che il più probabile valore unitario di mercato da attribuire al manufatto edilizio sia di € 770 a mq, pertanto risulta un valore totale di € 28.490.  
Si è ritenuto infine opportuno applicare al valore così ottenuto i seguenti deprezzamenti:

- deprezzamento del 10% per il pessimo stato di manutenzione;
- riduzione forfettaria del 5% per l'assenza di garanzia per vizi, per il tipo di vendita, che non è caratterizzata da una libera contrattazione ma è invece sottoposta ai meccanismi ed ai tempi dell'asta;
- sottrazione della spesa stimata per la rimozione dei materiali depositati nel locale;
- sottrazione degli oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Monolocale Pieve a Nievole (PT) - Via Empolese 99	37,00 mq	770,00 €/mq	€ 28.490,00	100,00%	€ 28.490,00
				Valore di stima:	€ 28.490,00

Valore di stima: € 28.490,00

### Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese per la rimozione e smaltimento dei materiali depositati	3000,00	€
Spese condominiali insolute	1066,00	€

**Valore finale di stima:** € 20.150,50 arrotondato a € **20.000,00**

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.

Pistoia, li 01/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Fabbri Anna

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 7 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevute di consegna avviso di inizio delle operazioni peritali
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documentazione fonti utilizzate per la stima
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Foto
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ N° 8 Concessione edilizia
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Monocale ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Empolese 99  
Monocale ad uso abitativo situato al piano terra di fabbricato condominiale, costituito da ingresso, angolo cottura e camera in un unico vano, oltre ad antibagno e bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 318, Sub. 61, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile si trova in una zona classificata dagli strumenti urbanistici del Comune di Pieve a Nievole come "Zona urbana di completamento B4". Le zone B4 sono le parti del territorio urbano di recente edificazione prive di particolari valori ambientali con tipologie edilizie non omogenee. Sono vietate le seguenti destinazioni d'uso: - attività produttive moleste quali: calzaturifici, pelletterie, industrie alimentari, industrie agricole, verniciatori, torrefazione e simili. - commercio all'ingrosso anche di prodotti agricoli e alimentari. - tutte quelle attività incompatibili con la residenza o che rechino intralcio alla circolazione, disturbo o pericolo allo svolgersi delle attività residenziali. Il cambio di destinazione di locali e immobili anche se ammesso, può essere concesso soltanto se attuato con gli interventi edilizi ammissibili con la tipologia e le caratteristiche architettoniche dell'immobile.

**Prezzo base d'asta: € 20.000,00**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.000,00**

Bene N° 1 - Monocale			
<b>Ubicazione:</b>	Pieve a Nievole (PT) - Via Empolese 99		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Monocale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 318, Sub. 61, Categoria A3	<b>Superficie</b>	37,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in pessimo stato di conservazione e manutenzione; le murature presentano infiltrazioni di umidità di risalita; il locale è completamente ingombro di suppellettili e materiali vari completamente ammassati.		
<b>Descrizione:</b>	Monocale ad uso abitativo situato al piano terra di fabbricato condominiale, costituito da ingresso, angolo cottura e camera in un unico vano, oltre ad antibagno e bagno.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato dal debitore esecutato residente nell'immobile.		

**Iscrizioni**

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 22/08/2006  
Reg. gen. 5185 - Reg. part. 1312  
Quota: 1/1  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 7.141,98  
Rogante: atto giudiziario Tribunale di Pistoia  
Data: 30/03/2006  
N° repertorio: 2231
- **Ipoteca in rinnovazione (volontaria a garanzia di mutuo)** derivante da atto notarile  
Iscritto a Pescia il 27/10/2021  
Reg. gen. 5923 - Reg. part. 903  
Quota: 1/1  
Importo: € 74.400,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 37.200,00  
Rogante: Marco Regni  
Data: 07/11/2001  
N° repertorio: 147330

**Trascrizioni**

- **Verbale pignoramento**  
Trascritto a Pescia il 24/08/2006  
Reg. gen. 5198 - Reg. part. 3092  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **verbale di pignoramento**  
Trascritto a Pescia il 05/01/2007  
Reg. gen. 88 - Reg. part. 53  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **verbale di pignoramento**  
Trascritto a Pescia il 12/11/2024  
Reg. gen. 6553 - Reg. part. 4345  
Quota: 1/1



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

