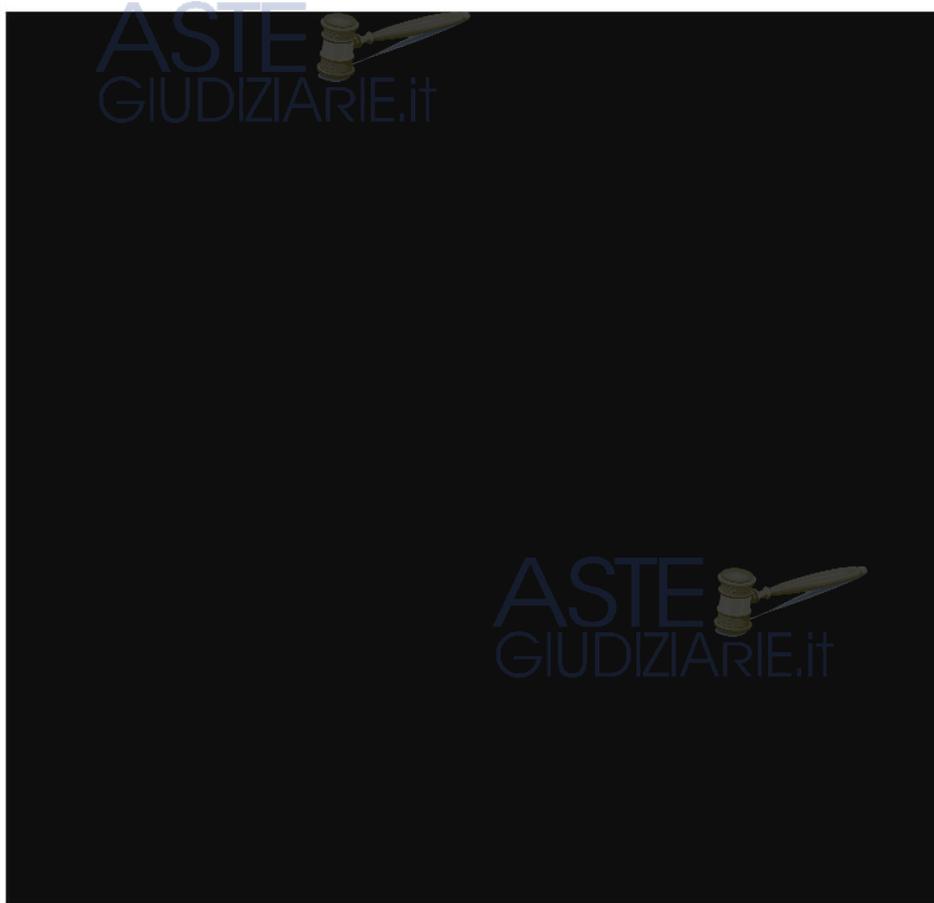


TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Vienni Michele, nell'Esecuzione Immobiliare **230/2014** del R.G.E.



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarietà	4
Confini	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	11
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 230/2014 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 114.000,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18



INCARICO

All'udienza del 21/03/2018, il sottoscritto Ing. Vienni Michele, con studio in Via Della Madonna 105 - 51100 - Pistoia (PT), email m.vienni@soluzioneingegneria.it, PEC michele.vienni@ingpec.eu, Tel. 0573 977477, Fax 0573 977477, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/03/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA n. 7, piano T-1-2-3

DESCRIZIONE

Il fabbricato adibito a civile abitazione di tipologia terratetto si sviluppa su 3 piani fuori terra più terrazza, in parte coperta, posta al livello della copertura. L'edificio si trova all'interno del vecchio borgo della località di Fornello, in Via Leporaia n.7 nel Comune di Lamporecchio.

Esternamente l'edificio presenta un discreto stato di conservazione, le facciate hanno finitura ad intonaco schizzato, nella parte inferiore del piano terra è presente una ripresa di intonaco probabilmente dovuta ad infiltrazioni d'umidità per il fenomeno di risalita capillare.

Gli infissi esterni ed il portoncino d'ingresso sono in legno, le persiane sono del tipo alla fiorentina; tutti gli infissi necessitano di intervento di manutenzione e restauro.

L'unità immobiliare si articola come segue:

-Piano Terra: terrazza d'ingresso, atrio e rampa vano scale;

-Piano Primo: soggiorno, salotto, cucinotto, bagno e rampa vano scale;

-Piano Secondo: due camere, due disimpegni, bagno, terrazzo e vano scale;

-Piano Terzo: terrazza in parte coperta.

Internamente l'abitazione presenta finiture modeste in ordinario stato di conservazione considerando l'epoca di realizzazione, indicativamente metà degli anni 80. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle ceramiche, porte e finestre in legno.

Le finiture di livello standard sono in ordinario stato di conservazione.

Sono presenti: impianto elettrico e di illuminazione, impianto di riscaldamento termosigolo con distribuzione a termosifoni e caldaia a gpl.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA n. 7, piano T-1-2-3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TITOLARITÀ



ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

-  (Proprietà 1/1)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONFINI

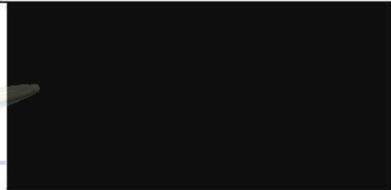
L'immobile per civile abitazione confina con Via Leporaia su più lati, Amorini/Giraldi, Bonistalli, salvo se altri.

CONSISTENZA

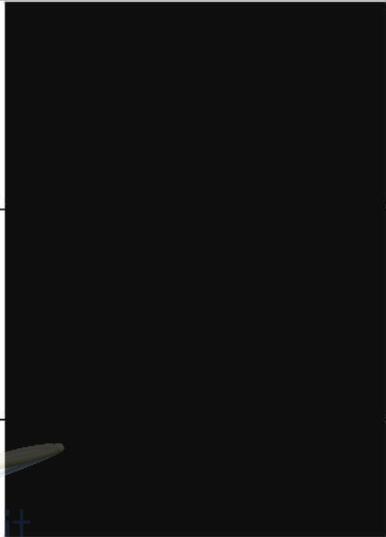
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,00 mq	131,50 mq	1,00	131,50 mq	2,60 m	T-1-2
Terrazza d'ingresso	7,50 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	PT
Terrazzi P2 e P3 e Loggia P3	20,85 mq	37,00 mq	0,25	9,25 mq	0,00 m	2-3
Totale superficie convenzionale:				143,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				143,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/05/1982 al 13/02/1990		Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 222, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 329,24 Piano T-1-2 Graffato Mappale 273 sub 1



Dal 13/02/1990 al 19/04/1999		Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 222, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7.5 Rendita € 329,24 Piano T-1-2 Graffato Mappale 273 sub 1
Dal 19/04/1999 al 22/03/2007		Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 222, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 329,24 Piano T-1-2 Graffato Mappale 273 sub 1
Dal 22/03/2007 al 01/07/2018		Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 222, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7.5 Rendita € 329,24 Piano T-1-2 Graffato Mappale 273 sub 1

La planimetria dell'immobile è perfettamente corrispondente allo stato dei luoghi (escludendo la porta di collegamento che dovrà essere tamponata), pertanto se ne dichiara la piena conformità.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	222	5		A4	2	7,5		329,24	T-1-2	Mappale 273 sub 1

Corrispondenza catastale

La planimetria dell'immobile è corrispondente allo stato dei luoghi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



Da quanto rilevato dai sopralluoghi e dalle verifiche effettuate, attualmente l'immobile risulta occupato dal [REDACTED].

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1968 al 21/05/1982	[REDACTED]	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO PISTOIA	15/12/1968		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	02/07/1982		2631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
PISTOIA	08/01/1982	32	975		
Dal 21/05/1982 al 13/02/1990	[REDACTED]	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARIANNA ORLANDO	21/05/1982	6036	331
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	09/06/1982		2377
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
EMPOLI	02/06/1982	1808			
Dal 13/02/1990 al 19/04/1999	[REDACTED]	RIUNIONE DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI PISTOIA	13/02/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
PISTOIA	27/06/1990	47	113		



Dal 19/04/1999 al 22/03/2007		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARIANNA ORLANDO	19/04/1999	138870	13014
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	23/04/1999	3304	2235
Dal 22/03/2007		MODIFICA PATTI SOCIALI - MODIFICA RAGIONE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FILIPPO LAZZERONI	22/03/2007	13314	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	30/03/2007	3238	1872
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		EMPOLI	10/05/1999	1137	
		Registrazione			
		MODIFICA PATTI SOCIALI - MODIFICA RAGIONE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FILIPPO LAZZERONI	22/03/2007	13314	
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
PISTOIA	30/03/2007	3238	1872		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		EMPOLI	26/03/2007	748	

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di PISTOIA aggiornate al 18/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

■ **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**
Iscritto a PISTOIA il 09/03/2007
Reg. gen. 2347 - Reg. part. 514

Importo: € 500.000,00

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 250.000,00

Spese: € 197.500,00

Interessi: € 52.500,00

Percentuale interessi: 7,00 %

Rogante: FILIPPO LAZZERONI

Data: 21/02/2007

N° repertorio: 13263

N° raccolta: 2060

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a PISTOIA il 20/12/2012

Reg. gen. 9467 - Reg. part. 1451

Importo: € 184.726,00

[REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISTOIA il 31/07/2014

Reg. gen. 5065 - Reg. part. 3708

[REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione delle Ipoteche Volontarie ed il Verbale di Pignoramento, a carico dell'acquirente, corrispondere attualmente a:

- Ipoteca Volontaria € 35,00 x 2 = € 70,00

- Verbale di Pignoramento € 294,00

Si precisa come la suddetta valutazione dei costi vivi per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli è una mera stima in quanto l'effettiva quantificazione dei costi può essere effettuata solo al momento della presentazione delle formalità di annotamento e/o cancellazioni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo la pianificazione prevista dal SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO Approvato con Del C.C. n. 64 29/12/2016; l'immobile è inquadrato all'interno della Zona di interesse storico-ambientale B0 (art. 37.2.1), classificato come immobile con elementi da conservare art. 17).



Le relative Norme Tecniche d'Attuazione indicano:

CAPO II- DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI

Art.37. Sistema Insediativo

1. Il R.U. identifica i centri urbani con i sistemi insediativi individuati dal P.S. e descritti al TITOLO V dal P.S. e ne disciplina gli interventi sulla base delle prescrizioni e degli indirizzi ivi contenuti.

2. Il perimetro degli insediamenti urbani come rappresentati nelle tavole del territorio extraurbano - scala 1:10.000 e delle tavole della Disciplina dei suoli - scala 1:2.000, identifica il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.224 della L.R. 65/2014.

3. Ai fini della definizione dei criteri e delle modalità di intervento ed in attuazione delle disposizioni del D.M. 1444/68 il R.U. perimetra e classifica le aree poste all'interno degli insediamenti urbani.

4. Fanno parte del sistema, la residenza e i luoghi dell'abitare, delle attività compatibili e dei servizi, comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza, le attività turistiche e produttive.

5. Il sistema insediativo della residenza risulta suddiviso nei seguenti sottosistemi:

- A : Centri Antichi ed aree storicizzate composte da:

x A1.1 : Borghi pedecollinari: Spicchio ed il complesso Rospigliosi

x A1.2 : Borghi pedecollinari: Il Centro Capoluogo

x A2 : Centri collinari del Montalbano: S.Baronto, Papiano, Porciano

x A3 : Aggregati rurali storicizzati: Giugnano, Alberghi, Il Poggio, Collececioli, Fattoio, Lampaggio, Catolfi

- B : Aree edificate a prevalente destinazione residenziale composte da:

x B0 : Zone di interesse storico-ambientale

x B1 : Zone urbane costituite da aggregazioni di edifici lungo strada in aderenza con spazi di verde ad uso privato sul retro e/o sulla viabilità pubblica

x B2 : Zone urbane costituite da gruppi di edifici isolati con aree di pertinenza ad uso privato

x B3 : Zone urbane costituite da edifici mono o bifamiliari isolati

x B4 : Zone urbane costituite da edifici plurifamiliari recenti, schiere case in linea

x ID : Interventi Diretti

x PUC : Progetto Unitario Convenzionato

- RQ : Aree di Riqualificazione urbanistica:

- AT : Aree di Trasformazione a prevalente destinazione residenziale

- CA : Comparti di Atterraggio

- PAc : Piani Attuativi convenzionati

- R : Interventi diretti convenzionati e/o in fase di realizzazione

6. Il sistema insediativo comprende anche attività e servizi prevalentemente produttivi e turistici suddiviso nei seguenti sottosistemi::

- D : Aree edificate a prevalente destinazione produttiva esistenti composte da:

x D1 : Zone produttive esistenti

x D1n° : Complessi produttivi con apposita scheda normativa

x IDPn° : Interventi Diretti di completamento in zona produttiva con apposita scheda normativa

x D2 : Zone per attività commerciali e/o direzionali esistenti

x D2n° : Zone per attività commerciali e/o direzionali esistenti con apposita scheda normativa

x D3 : Zone di trasformazione per attività commerciali e/o direzionali esistenti

x D4 : Aree di pertinenza delle attività produttive e per parcheggio e rimessaggio automezzi

- Ars : Aree per attrezzature ricettive e di servizio.

Art.37.2.1 – Zone di interesse storico ambientale : B0

Tali zone individuano:

a) tessuti edilizi interni all'area urbana, anche di recente formazione, che per la loro localizzazione in un contesto di pregio ambientale o in un'area limitrofa ai nuclei di matrice storica, richiedono specifici criteri di controllo degli interventi edilizi.

DESTINAZIONI D'USO

1. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B con le seguenti prescrizioni:

- a) le destinazioni commerciali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra
- b) non sono consentiti nuovi insediamenti a carattere produttivo neppure mediante cambio di destinazione senza opere edilizie. Per gli insediamenti produttivi esistenti sono ammessi solo gli interventi fino alla manutenzione straordinaria di cui all'art.19 delle presenti NTA. Gli interventi eccedenti tale livello sono ammessi solo se finalizzati al cambio della destinazione d'uso produttiva. Non sono considerati insediamenti produttivi le attività artigianali di servizio anche ai fini degli ampliamenti ammissibili di cui al successivo punto.
- c) sono consentite le sistemazioni delle aree pertinenziali con parcheggi o piccoli piazzali possibilmente inerbiti e comunque permeabili.

MODALITA' D'INTERVENTO

2. Fermo restando il divieto di costruire nuovi edifici, sugli immobili D),E), di cui all'art.18 delle presenti NTA, sono ammessi gli interventi in ampliamento planivolumetrico del corpo di fabbrica principale di edifici ad uso residenziale, conseguenti all'ampliamento delle singole unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della presente normativa secondo i seguenti limiti:
- adeguamenti igienici sanitari con la realizzazione di servizi igienici e volumi tecnici per una superficie massima di 10 mq. per ogni unità immobiliare.

3. Valgono inoltre le seguenti disposizioni:

- a) per gli immobili classificati D) di cui all'art.18 gli ampliamenti di cui al comma precedente, non dovranno alterare i prospetti tutelati e comunque in posizione defilata rispetto alle facciate principali e con il limite di non superare le altezze preesistenti.
- b) per gli immobili di tipo E) di cui all'art.18, oltre gli ampliamenti di cui al comma precedente, è ammessa la demolizione e la ricostruzione dei volumi preesistenti, con una progettazione estesa a tutta l'area pertinenziale e con la seguente limitazione: non superare le altezze preesistenti o la altezza media degli edifici limitrofi;
- c) gli interventi per ampliamenti, demolizione e ricostruzione devono prevedere il riordino e la bonifica delle pertinenze;
- d) gli interventi nelle zone B0, debbono rispettare i caratteri originari degli insediamenti sia nella definizione delle tipologie edilizie e degli elementi architettonici e decorativi, che nella scelta dei materiali e delle finiture.

4. Gli interventi "una tantum" ammessi da queste NTA per la realizzazione di posti macchina (art.37.2.3, comma 1, lettera a), dovranno possibilmente essere ricavati attraverso volumetrie seminterrate; l'altezza fuori terra non potrà superare su tre lati ml. 1,50 e ml. 2,80 nei punti d'ingresso.

5. Gli interventi "una tantum" ammessi da queste NTA per il rialzamento di un piano abitabile, per edifici ad un solo piano fuori terra (art.37.2.3, comma 1, lettera e), non sono consentiti per edifici ubicati su terreni in pendenza che comunque abbiano un solo piano accessibile dalla quota superiore ed anche un piano seminterrato ed accessibile dalla quota inferiore.

6. In tali zone ogni atto autorizzativo sarà soggetto all'approvazione di apposita commissione tecnica comunque denominata, ed ogni intervento ammesso dalla presente disciplina con la semplice segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) sarà soggetto a preventiva acquisizione del parere della CEC e/o degli atti di assenso comunque denominati ai fini della verifica per un corretto inserimento paesaggistico ed ambientale, ad eccezione degli interventi fino alla manutenzione straordinaria che non comportino variazione dei materiali, tecnologie costruttive o inserimento di elementi tecnologici esterni.

7. In tali sottozone sono ammessi i seguenti interventi:

- interventi una tantum di cui al successivo art. 37.2.3
- interventi parametrati di cui al successivo comma 8

8. Per gli interventi in queste zone valgono i seguenti parametri urbanistici:

Sottozona UF (SUL/SF) RC max H max

B0 0,50 mq/mq 30% 4,50 a monte, 5,50 a valle in terreni con pendenza >15%

9. Gli interventi realizzati secondo i parametri di zona suddetti non possono generare più di due unità immobiliari residenziali, rispetto a quelli esistenti alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico e non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti nei 5 anni successivi alla data di abitabilità. Nel caso di realizzazione di interventi sulla base degli interventi parametrati dovranno essere verificati oltre ai parcheggi di tipo P2 anche quelli di tipo P1 di cui all'art. 16 delle presenti NTA.

10. In caso di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica dovranno essere rispettati i parametri previsti al comma 8.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967 e successivamente è stata oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione a Sanatoria L.47/85 n. 599/1993 del 01/10/1993, pratica di condono n. 231/1985.

- D.I.A. n. 177/2005 del 09/08/2005 prot. n. 8781 e successiva D.I.A. n. 3/2009, come proroga della D.I.A. n. 177/2005; per la RISTRUTTURAZIONE PARZIALE dei fabbricati di [REDACTED]. I lavori previsti per tale DIA, descritti negli elaborati di progetto, non sono stati realizzati, pertanto lo stato dei luoghi rilevati è coerente con lo stato descritto nella Tavola 2 - Rilievo Architettonico.

Si precisa come lo stato dei luoghi, riscontrato nel sopralluogo, differisce dagli elaborati grafici legittimati per le seguenti variazioni:

- al piano primo, il locale che negli elaborati legittimati è adibito a cucina, è adibito a soggiorno e non sono presenti i rivestimenti e gli impianti;
- al piano primo è presente una porta di collegamento fra l'abitazione in oggetto e l'appartamento adiacente di proprietà di [REDACTED];
- al piano primo è presente nel vano salotto, un piccolo tramezzo facilmente removibile, per la creazione di un piccolo disimpegno antistante il locale bagno.

Per ottenere la completa corrispondenza con lo stato dei luoghi dichiarati nella Concessione a Sanatoria n. 599/1993 sarà necessario eseguire al piano primo la tamponatura della porta di collegamento e rimuovere gli elementi divisorii presenti nel vano salotto.

Viste le modeste difformità di cui sopra, i costi di regolarizzazione edilizia sono stati considerati nella stima del bene.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA n. 7, piano T-1-2-3

Il fabbricato adibito a civile abitazione di tipologia terratetto si sviluppa su 3 piani fuori terra più terrazza, in parte coperta, posta al livello della copertura. L'edificio si trova all'interno del vecchio borgo della località di Fornello, in Via Leporaia n.7 nel Comune di Lamporecchio. Esternamente l'edificio presenta un discreto stato di conservazione, le facciate hanno finitura ad intonaco schizzato, nella parte inferiore del piano terra è presente una ripresa di intonaco probabilmente dovuta ad infiltrazioni d'umidità per il fenomeno di risalita capillare. Gli infissi esterni ed il portoncino d'ingresso sono in legno, le persiane sono del tipo alla fiorentina; tutti gli infissi necessitano di intervento di manutenzione e restauro. L'unità immobiliare si articola come segue: -Piano Terra: terrazza d'ingresso, atrio e rampa vano scale; -Piano Primo: soggiorno, salotto, cucinotto, bagno e rampa vano scale; -Piano Secondo: due camere, due disimpegno, bagno, terrazzo e vano scale; -Piano Terzo : terrazza in parte coperta. Internamente l'abitazione presenta finiture modeste in ordinario stato di conservazione considerando l'epoca di realizzazione, indicativamente metà degli anni 80. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle ceramiche, porte e finestre in legno. Le finiture di livello standard sono in ordinario stato di conservazione. Sono presenti: impianto elettrico e di illuminazione, impianto di riscaldamento termosigolo con distribuzione a termosifoni e caldaia a gpl.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 222, Sub. 5, Categoria A4, Graffato Mappale 273 sub 1

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

Valore di stima del bene: € 114.400,00

Il procedimento utilizzato per la valutazione del più probabile valore di mercato dei fabbricati in oggetto è quello della stima per confronto assumendo cioè un parametro tecnico, che in questo caso è la superficie, con il quale paragonare l'immobile con beni simili per destinazione urbanistica, tipologia, vetustà, posizione topografica, morfologia, accessibilità, ecc., che sono stati considerati ordinari e di cui si è rilevato il valore da indagini di mercato.

Nella stima è stato altresì considerato lo stato attuale dell'immobile e dei lavori di restauro e di regolarizzazione urbanistica.

Le tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate aggiornate al secondo Semestre 2017, per la zona in oggetto così come indicate dall'ufficio nella Provincia di Pistoia, Comune Lamporecchio, Fasci Suburbana/SAN BARONTO, GIUGNANO, PAPIANO, PORCIANO, FORNELLO, Codice Zona E2, Microzona 1, per abitazioni civili, forniscono valori compresi fra 1.500 - 1.650 €/m² per uno stato conservativo normale.

Dalle indagini di mercato effettuate presso diverse Agenzie Immobiliari operanti nella zona si ha:

- "La Meridiana Agenzia Immobiliare" rif. B-735; 130.000€ ; 160mq ; 812,50€/mq
- "La Meridiana Agenzia Immobiliare" rif. B-740; 150.000€ ; 128mq ; 1.171€/mq
- "La Meridiana Agenzia Immobiliare" rif. B-728; 100.000€ ; 140mq ; 714€/mq

Viste le tabelle OMI e i valori ricavati dalle Agenzie Immobiliari, visto lo stato di conservazione del bene che necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria si può fondatamente affermare come, alla data odierna, il valore più equo al metro quadro per l'immobile in oggetto sia quantificabile in 800,00 €/m².

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAJA n. 7, piano T-1-2-3	143,00 mq	800,00 €/mq	€ 114.400,00	100,00	€ 114.400,00
Valore di stima:					€ 114.400,00

Valore di stima: € 114.000,00

Valore finale di stima: € 114.000,00

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 05/07/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Vienni Michele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Atto di provenienza - COPIA ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - PRECEDENTI EDILIZI
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTO CARTOGRAFIA CATASTALE
- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA STORICA
- ✓ N° 5 Altri allegati - ISPEZIONI, TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

