

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Parlanti Aldo, nell'Esecuzione Immobiliare 299/2014 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 299/2014 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 176.249,08	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17

All'udienza del 15/06/2018, il sottoscritto Geom. Parlanti Aldo, con studio in Via Toscanini, 8 - 51010 - Massa e Cozzile (PT), email studioparlanti@gmail.com, PEC aldo.parlanti@geopec.it, Tel. 333 7254184, Fax 0572 951535, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/06/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - Via Giardino n. 19, piano terra e primo

Piena ed esclusiva proprietà di fabbricato per civile abitazione di due piani fuori terra con annesso altro fabbricato accessorio di un piano fuori terra oltre piano seminterrato, corredato da corte esclusiva, il tutto ubicato in Comune di Sambuca Pistoiese (PT) località Pavana, frazione Case Martini via Giardino n. 19.

Il fabbricato principale è composto al piano terra da rimessa, ampio vano ad uso taverna-cantina dal quale si accede ad una zona sul retro, urbanisticamente porzione della rimessa, ma attualmente separata dalla stessa ed adibita a zona abitabile composta da camera, disimpegno, ripostiglio e bagno, dal disimpegno poi si accede alla centrale termica, completa il piano terra un ripostiglio esterno ricavato nel sottoscala ove è installata la caldaia. Dalle scale esterne poi si accede al piano primo abitabile composto da veranda d'ingresso, ingresso, cucina, sala, disimpegno, camera, due camerette, due bagni, oltre veranda chiusa.

Il tutto corredato da ampia corte ove è realizzato manufatto accessorio un piano fuori terra oltre seminterrato, composto al piano terra da unico vano uso deposito-rimessa mentre il piano seminterrato è suddiviso in due locali utilizzati come legnaia e cantina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Da precisare che attualmente l'accesso dalla pubblica via del Giardino è garantito da uno stradello privato attraversante residua proprietà degli esecutati e per porzione proprietà di terzi, per tale attraversamento non si rileva la costituzione di alcun diritto di passo pertanto l'unico accesso legalmente costituito rimane quello tramite la strada comunale Serra Marlesca che a valle si ricollega con via del Giardino.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - Via Giardino n. 19, piano terra e primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** 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 comunione legale dei beni.

CONFINI

Strada vicinale del Pianaccio, strada comunale Serra Marlesca, **** Omissis ****, salvo se altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
cantina	34,00 mq	39,50 mq	0.5	19,75 mq	2,65 m	terra
rimessa	33,00 mq	40,90 mq	0.5	20,45 mq	2,65 m	terra
porzione rimessa attualmente rifinita	36,00 mq	43,00 mq	0.6	25,80 mq	2,65 m	terra
ripostiglio sottoscala	4,00 mq	5,20 mq	0.25	1,30 mq	0,00 m	terra
abitazione	110,00 mq	117,00 mq	1	117,00 mq	2,85 m	primo
veranda d'ingresso	2,80 mq	2,80 mq	0.4	1,12 mq	0,00 m	primo
veranda sul retro	6,50 mq	6,50 mq	0.4	2,60 mq	0,00 m	primo
manufatto accessorio terra	42,00 mq	48,75 mq	0.4	19,50 mq	0,00 m	terra

manufatto accessorio semint.	40,00 mq	48,75 mq	0.3	14,63 mq	2,10 m	seminterrato
corte	780,00 mq	780,00 mq	0.025	19,50 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				241,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				241,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'attuale identificativo mappale 111 sub 2 (ex sub b) unito al mappale 110 (abitazione con cantina e manufatto accessorio) trova rappresentazione nella planimetria catastale presentata all'Agenzia del Territorio di Pistoia in data 17/03/1990 prot. n. 73021/C per fusione con il mappale 110, in precedenza il solo mappale 111 sub 2 è derivato da variazione del 15/03/1989 prot. n. 73039/C per diversa distribuzione spazi interni.

Mentre l'attuale identificativo mappale 111 sub 1 (ex sub 1) quale rimessa al piano terra trova rappresentazione nella planimetria catastale presentata all'Agenzia del Territorio di Pistoia in data 15/03/1989 prot. n. 73038/C per diversa distribuzione spazi interni.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	111	2		A3	4	8,5	157 mq	245,83 €	terra e primo	110
	3	111	1		C6	1	65	76 mq	36,93 €	terra	

Corrispondenza catastale

Relativamente alla planimetria catastale rappresentante l'abitazione ed il fabbricato accessorio non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria del 17/03/1990 in quanto vi sono diverse difformità:

- nel vano cantina è stata realizzata una apertura interna per accedere alla porzione sul retro della rimessa (attualmente rifinita ad abitazione);
- il ballatoio di ingresso al piano primo e la terrazza sul retro sono stati chiusi con strutture in alluminio e trasformate in verande;
- la suddivisione interna dell'abitazione piano primo risulta modificata con la creazione di due bagni in sostituzione dell'unico riportato nella planimetria catastale in oggetto;
- l'altezza interna del piano primo risulta di ml. 2,85, mentre nella planimetria è indicata una altezza di ml. 2,70;
- il manufatto accessorio a livello del piano primo è privo dei divisori interni indicati nella planimetria, inoltre

le altezze interne sono maggiori, altezza ml. 3,20 in gronda rispetto a ml. 265; altezza in colmo ml. 4,00 rispetto a ml. 3,20;
- il manufatto accessorio a livello di piano seminterrato risulta suddiviso in due vani di cui uno utilizzato come cantina e l'altro come legnaia.

Relativamente alla planimetria catastale rappresentante la rimessa non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria del 15/03/1989 in quanto vi sono diverse difformità:

- la porzione sul retro è stata chiusa ed adibita a vani abitabili e resa accessibile dall'adiacente locale cantina, mentre il porticato esterno è stato tamponato con creazione di un vano accessibile anche internamente. Si dovranno pertanto redigere nuove planimetrie catastali ad esatta rappresentazione dello stato dei luoghi tenendo tuttavia conto degli eventuali ripristini susseguenti all'esito della pratica di regolarizzazione urbanistica.

Spesa prevista per l'aggiornamento catastale € 2.500,00 compreso rilievi, redazione di nuove planimetrie e diritti catastali.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c..

PATTI

L'immobile risulta abitato dagli esecutati e propria famiglia.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile abitativo di vetusta realizzazione versa in normali condizioni di manutenzione.

Il manufatto accessorio, anch'essa di vetusta realizzazione, appare bisognoso di interventi di manutenzione.

PARTI COMUNI

Non si rileva l'esistenza di parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile principale presenta struttura d'elevazione in muratura, solai e copertura in latero-cemento, le rifiniture interne sono datate e di tipo economico quali pavimenti in monocottura, rivestimenti in ceramica, infissi in alluminio con persiane, impianti sottotraccia, impianto di riscaldamento alimentato a gas GPL con radiatori in ghisa. Il manufatto accessorio è realizzato in muratura con infissi in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e proprio famiglia, specificatamente:

*** OMISSIS***

Si precisa che relativamente all'unità immobiliare ad uso rimessa (censita nel foglio di mappa 3 dal mappale 111 sub 1), unitamente ad altri beni non oggetto di esecuzione, è stato stipulato Contratto di Affittanza Agraria in data 30/07/2012 registrato a Pistoia il 31/07/2012 al n. 4442 a favore di ***OMISSIS*** il contratto ha durata di 15 anni con un canone annuo di € 850,00 relativo a tutti i beni concessi in locazione.

Si allega copia del contratto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1990	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cristiano Masi	19/04/1990	36.598	5.506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	09/05/1990	3214	2392
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Bologna	08/05/1990	5226	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza (Atto di Donazione ai rogiti Notaio Cristiano Masi del 19/04/1990 rep. n. 36.598) non è stato depositato pertanto viene inserito come allegato alla presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 23/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 04/04/2012
Reg. gen. 2621 - Reg. part. 389
Quota: 1/1
Importo: € ***
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € ***
Rogante: Tribunale di Bologna - Sezione distaccata di Porretta Terme
Data: 26/03/2012
N° repertorio: 56/2012
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 20/04/2012
Reg. gen. 2981 - Reg. part. 438
Quota: 1/2
Importo: € ***
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € ***
Rogante: Tribunale di Bologna - Sezione distaccata di Porretta Terme
Data: 30/12/2011
N° repertorio: 1416
Note: L'ipoteca grava sulla sola quota di comproprietà di **** Omissis ****, oltre ad altri beni non oggetto di pignoramento. Si segnala che nella nota di iscrizione **** Omissis **** risulta erroneamente indicato come pieno proprietario dei beni ipotecati.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 07/12/2012
Reg. gen. 9077 - Reg. part. 1391
Quota: 1/2
Importo: € ***
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € ***
Rogante: Tribunale di Firenze - Sezione distaccata di Empoli
Data: 29/05/2012
N° repertorio: 539

Note: L'ipoteca grava sulla sola quota di comproprietà spettante a **** Omissis ****, oltre ad altri beni non oggetto di pignoramento.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/08/2014

Reg. gen. 5570 - Reg. part. 919

Quota: 1/1

Importo: € ***

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € ***

Rogante: Tribunale di Bologna

Data: 24/07/2014

N° repertorio: 5936

Note: L'ipoteca grava sulla piena proprietà dei beni in oggetto oltre ad altri beni non oggetto di pignoramento.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 03/12/2014

Reg. gen. 7861 - Reg. part. 1269

Quota: 1/1

Importo: € ***

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € ***

Rogante: Tribunale di Bologna

Data: 30/04/2014

N° repertorio: 3552/14

Note: L'ipoteca grava sui beni in oggetto oltre ad altri beni non oggetto di pignoramento.

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)

Iscritto a Pistoia il 28/05/2015

Reg. gen. 3638 - Reg. part. 649

Quota: 1/2

Importo: € ***

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € ***

Rogante: ***

Data: 26/05/2015

N° repertorio: 512

N° raccolta: 8915

Note: L'ipoteca grava sulla sola quota di comproprietà spettante a **** Omissis ****, oltre ad altri beni non oggetto di pignoramento.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 27/11/2014

Reg. gen. 7717 - Reg. part. 5629

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 22/12/2015

Reg. gen. 8601 - Reg. part. 5818

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Sambuca Pistoiese l'immobile in oggetto ricade nel Sottosistema V3 - Ambiti di paesaggio delle aree rurali montane, boscate e aperte a produzione agro-silvo-pastorale normate dall'art. 87 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sambuca per l'immobile in oggetto sono stati riscontrati i seguenti permessi edilizi:

- licenza edilizia n. 103 del 05/03/1975 rilasciata a ***OMISSIS*** relativa al fabbricato principale;
- permesso di abitabilità inerente l'unità abitativa rilasciato in data 16/08/1980;
- concessione edilizia n. 111 del 30/09/1978 (Pratica edilizia n. 111 del 1978) rilasciata a ***OMISSIS*** inerente l'ampliamento del fabbricato accessorio ad uso agricolo;
- comunicazione ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/85 presentata in data 20/01/1989 prot. n. 323, da ***OMISSIS***, inerente opere di divisione interna del manufatto accessorio (opere non realizzate);
- concessione edilizia n. 28 del 30/12/1993 (Pratica Edilizia n. 11/1993) rilasciata a ***OMISSIS*** inerente modifiche interne ed esterne al fabbricato residenziale;
- concessione edilizia in sanatoria n. 498 del 01/03/2000 rilasciata a ***OMISSIS***, di cui alla domanda presentata in data 30/09/1985 prot. 4568 (Pratica n. 411).

Tra lo stato rilevato nel corso del sopralluogo del 07/09/2018 e gli elaborati grafici allegati agli ultimi titoli edilizi sono state riscontrate le seguenti difformità:

- il fabbricato principale presenta una maggiore superficie nel corpo di fabbrica principale, precisamente dimensioni ml. 9,35 x 8,65 per una superficie coperta di mq. 80,87, rispetto a dimensioni ml. 9,00 x 8,50 per una superficie coperta di mq. 76,50 riportate nei grafici della concessione in sanatoria n. 498/2000, con un aumento di mq. 4,37 di superficie coperta, la differenza di ml. 0,35 si riferisce al lato anteriore prospiciente ingresso rimessa e cantina;
- la porzione sul retro del vano rimessa è stata chiusa ed adibita a vani abitabili, resa accessibile dall'adiacente locale cantina, mentre la centrale termica è stata anch'essa resa accessibile dall'interno;
- il locale accessorio risulta al piano terra privo del divisorio e del forno, così come a livello del piano seminterrato le divisioni non corrispondono a quelli riportate nei grafici dei citati permessi edilizi.

Per quanto inerente la regolarizzazione delle suddette difformità si prevede:

- una sanzione amministrativa pecuniaria (ai sensi art 37 DPR 380/2001) riguardante l'aumento di superficie e di volume, non sanabile per la mancanza di doppia conformità rispetto alla normativa in vigore all'epoca del rilascio del titolo edilizio originario (licenza edilizia n. 103 del 05/03/1975) e quella attualmente vigente e contestualmente non ripristinabile senza recare pregiudizio statico alla parte di fabbricato realizzata in conformità;
- una pratica di accertamento di conformità che potrà regolarizzare le sole variazioni edilizie (modifiche interne, divisori, modifiche aperture), ma non le destinazioni d'uso a causa della mancanza dei requisiti igienico sanitari, che pertanto dovranno essere ripristinate in conformità allo stato dei luoghi antecedente le modifiche.

Per i costi inerenti le suddette regolarizzazioni si prevede:

- Sanzione Amministrativa Pecuniaria in base al doppio del valore venale della superficie in aumento:

piano terra non residenziale: mq. $4,37 \times 0,60 \times € 914,77 \times 2 = € 4.797,05$

piano primo residenziale: mq. $4,37 \times € 914,77 \times 2 = € 7.995,09$

Totale complessivo = € 12.792,14

Si precisa che per il valore venale al mq. si è proceduto con quello risultante dalla presente stima (€/mq 914,77), ma lo stesso potrà essere modificato sulla base delle valutazioni dell'Agenzia del Territorio competente.

- Sanzione accertamento di conformità per le difformità interne: € 1.000,00 x n. 2 unità immobiliari = € 2.000,00;

- Onorari pratiche edilizie, comprendenti rilievi, tavole grafiche, relazioni, ect: € 4.000,00

TOTALE COMPLESSIVO COSTI REGOLARIZZAZIONI: € 18.792,14

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - Via Giardino n. 19, piano terra e primo Piano ed esclusiva proprietà di fabbricato per civile abitazione di due piani fuori terra con annesso altro fabbricato accessorio di un piano fuori terra oltre piano seminterrato, corredato da corte esclusiva, il tutto ubicato in Comune di Sambuca Pistoiese (PT) località Pavana, frazione Case Martini via Giardino n. 19. Il fabbricato principale è composto al piano terra da rimessa, ampio vano ad uso taverna-cantina dal quale si accede ad una zona sul retro, urbanisticamente porzione della rimessa, ma attualmente separata dalla stessa ed adibita a zona abitabile composta da camera, disimpegno, ripostiglio e bagno, dal disimpegno poi si accede alla centrale termica, completa il piano terra un ripostiglio esterno

ricavato nel sottoscala ove è installata la caldaia. Dalle scale esterne poi si accede al piano primo abitabile composto da veranda d'ingresso, ingresso, cucina, sala, disimpegno, camera, due camerette, due bagni, oltre veranda chiusa. Il tutto corredato da ampia corte ove è realizzato manufatto accessorio un piano fuori terra oltre seminterrato, composto al piano terra da unico vano uso deposito-rimessa mentre il piano seminterrato è suddiviso in due locali utilizzati come legnaia e cantina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 3, Part. 111, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 110 - Fig. 3, Part. 111, Sub. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 176.249,08

Metodologia Estimativa

Per quanto inerente la metodologia estimativa sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima ed infine nella definizione del valore. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità di stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene) l'aspetto economico di riferimento è costituito dal più prudentiale valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica senza incanto vincola l'offerente fin subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti.

I criteri oggettivi adottati per la valutazione del bene sono stati sostanzialmente rivolti verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte "indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai valori immobiliari riportati dagli istituti maggiormente accreditati in materia; la seconda mediante indagini condotte in ambito diretto, in particolare dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita di immobili simili, oppure di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nel territorio in esame.

1 - Informazioni desunte da fonti "indirette"

Le "fonti accreditate" prese in considerazione sono:

- sito borsinoimmobiliare.it

Il Borsino immobiliare è un osservatorio delle quotazioni immobiliari e pubblica il listino dei valori attuali con prezzi al mq della zona di ricerca, distinguendo in base alla tipologia ed ubicazione del bene, nel nostro caso Sambuca Pistoiese - zona Pavana - con tipologia di abitazioni di tipo civile con ubicazione in fascia media) viene indicato un valore al mq. di superficie convenzionale pari ad € 1.077,00. In via prudentiale consideriamo un decremento di circa 15 %, pertanto € 1077,00 - 15 % = € 915,45.

- sito Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - primo semestre 2018

Suddetto osservatorio per il Comune di Sambuca Pistoiese zona Pavana per destinazioni di civili abitazioni in normale stato conservativo riporta un valore minimo pari ad € 1.100,00 per mq di superficie convenzionale. In via prudentiale consideriamo un decremento di circa 15 %, pertanto € 1.100,00 - 15 % = € 935,00.

Valore medio da fonti indirette: € (915,45 + 935,00) / 2 = € 925,23

2 - Indagini da fonti "dirette"

Trattasi di indagini condotte mediante operatori del mercato immobiliare locale, tramite le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, oppure di offerta, nonché valori di stima, che nel caso in esame hanno consentito di individuare un valore prudentiale di mercato unitario medio di unità simili pari ad €/mq. 924,31.

Di seguito si riportano sinteticamente alcuni dati rilevati:

a) Offerta di vendita di casa indipendente - Sambuca Pistoiese - località Il Giardino;

prezzo richiesto scontato del 15 % = € 350.000,00 - 15 % = € 297.500,00
superficie convenzionale mq 320,00
Valore al mq. = € 929,69

b) Offerta di vendita complesso di rustico casale - Zona Porretta Terme:
prezzo richiesto scontato del 15 % = € 200.000,00 - 15 % = € 170.000,00
superficie convenzionale mq. 185,00
Valore stimato al mq. = € 918,92

Valore medio da fonti dirette: € (929,69 + 918,92) / 2 = € 924,31

3 - Valore di stima - sintesi finale

Valore medio al mq.: (€ 925,23 + 924,31) / 2 = € 924,77

Beni oggetto di esecuzione

VALORE DI STIMA: Superficie convenzionale mq. 241,65 x €/mq 924,77 = € 223.470,67

Si ritiene inoltre di apportare un decremento pari al 15 % sull'unità immobiliare censita come rimessa - mappale 111 sub 1 (sup. conv. mq. 46,25), tenuto conto dell'affittanza agraria gravante sul suddetto bene:

Valore decremento: mq. 46,25 x € 914,77 x 15 % = € 6.346,22

A detrarre spese di regolarizzazione catastale ed urbanistica: (vedi descrizione costi)

regolarizzazione catastale € 2.500,00

regolarizzazione urbanistica € 18.792,14

VALORE AL NETTO DELLE DETRAZIONI: € 223.470,67 - (€ 6.346,22 + € 2.500,00 + 18.792,14) = € 195.832,31

Deprezzamento 10,00 %

VALORE FINALE DI STIMA: € 195.832,31 - 10 % = € 176.249,08

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Sambuca Pistoiese (PT) - Via Giardino n. 19, piano terra e primo	241,65 mq	0,00 €/mq	€ 176.249,08	100,00%	€ 176.249,08
Valore di stima:					€ 176.249,08

Valore di stima: € 195.832,31

Valore finale di stima: € 176.249,08

Si ritiene di apportare un deprezzamento del valore pari al 10 % in considerazione dei meccanismi ed alle difficoltà legate alla vendita tramite asta pubblica.

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.

Massa e Cozzile, li 06/11/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Parlanti Aldo

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - Via Giardino n. 19, piano terra e primo Piano ed esclusiva proprietà di fabbricato per civile abitazione di due piani fuori terra con annesso altro fabbricato accessorio di un piano fuori terra oltre piano seminterrato, corredato da corte esclusiva, il tutto ubicato in Comune di Sambuca Pistoiese (PT) località Pavana, frazione Case Martini via Giardino n. 19. Il fabbricato principale è composto al piano terra da rimessa, ampio vano ad uso taverna-cantina dal quale si accede ad una zona sul retro, urbanisticamente porzione della rimessa, ma attualmente separata dalla stessa ed adibita a zona abitabile composta da camera, disimpegno, ripostiglio e bagno, dal disimpegno poi si accede alla centrale termica, completa il piano terra un ripostiglio esterno ricavato nel sottoscala ove è installata la caldaia. Dalle scale esterne poi si accede al piano primo abitabile composto da veranda d'ingresso, ingresso, cucina, sala, disimpegno, camera, due camerette, due bagni, oltre veranda chiusa. Il tutto corredato da ampia corte ove è realizzato manufatto accessorio un piano fuori terra oltre seminterrato, composto al piano terra da unico vano uso deposito-rimessa mentre il piano seminterrato è suddiviso in due locali utilizzati come legnaia e cantina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 111, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 110 - Fg. 3, Part. 111, Sub. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Sambuca Pistoiese l'immobile in oggetto ricade nel Sottosistema V3 - Ambiti di paesaggio delle aree rurali montane, boscate e aperte a produzione agro-silvo-pastorale normate dall'art. 87 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 176.249,08

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 299/2014 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 176.249,08**

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Sambuca Pistoiese (PT) - Via Giardino n. 19, piano terra e primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 111, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 110 - Fg. 3, Part. 111, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	241,65 mq
Stato conservativo:	L'immobile abitativo di vetusta realizzazione versa in normali condizioni di manutenzione. Il manufatto accessorio, anch'essa di vetusta realizzazione, appare bisognoso di interventi di manutenzione.		
Descrizione:	Piena ed esclusiva proprietà di fabbricato per civile abitazione di due piani fuori terra con annesso altro fabbricato accessorio di un piano fuori terra oltre piano seminterrato, corredato da corte esclusiva, il tutto ubicato in Comune di Sambuca Pistoiese (PT) località Pavana, frazione Case Martini via Giardino n. 19. Il fabbricato principale è composto al piano terra da rimessa, ampio vano ad uso taverna-cantina dal quale si accede ad una zona sul retro, urbanisticamente porzione della rimessa, ma attualmente separata dalla stessa ed adibita a zona abitabile composta da camera, disimpegno, ripostiglio e bagno, dal disimpegno poi si accede alla centrale termica, completa il piano terra un ripostiglio esterno ricavato nel sottoscala ove è installata la caldaia. Dalle scale esterne poi si accede al piano primo abitabile composto da veranda d'ingresso, ingresso, cucina, sala, disimpegno, camera, due camerette, due bagni, oltre veranda chiusa. Il tutto corredato da ampia corte ove è realizzato manufatto accessorio un piano fuori terra oltre seminterrato, composto al piano terra da unico vano deposito-rimessa mentre il piano seminterrato è suddiviso in due locali utilizzati come legnaia e cantina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati e proprio famiglia, specificatamente: ***OMISSIS*** Si precisa che relativamente all'unità immobiliare ad uso rimessa (censita nel foglio di mappa 3 dal mappale 111 sub 1), unitamente ad altri beni non oggetto di esecuzione, è stato stipulato Contratto di Affittanza Agraria in data 30/07/2012 registrato a Pistoia il 31/07/2012 al n. 4442 a favore di ***OMISSIS*** il contratto ha durata di 15 anni con un canone annuo di € 850,00 relativo a tutti i beni concessi in locazione. Si allega copia del contratto.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 04/04/2012

Reg. gen. 2621 - Reg. part. 389

Quota: 1/1

Importo: € A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: €

Rogante Tribunale di Bologna - Sezione distaccata di Porretta Terme

Data: 26/03/2012

N° repertorio: 56/2012

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 27/11/2014

Reg. gen. 7717 - Reg. part. 5629

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 22/12/2015

Reg. gen. 8601 - Reg. part. 5818

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura