

TRIBUNALE DI PISTOIA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Petri Cheti, nell'Esecuzione Immobiliare 95/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisioni	7
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 95/2024 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 223.220,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20



INCARICO

In data 16/07/2024, il sottoscritto Geom. Petri Cheti, con studio in Via Benedetto Croce, 115 - 51100 - Pistoia (PT), email cheti.petri@virgilio.it, PEC cheti.petri@geopec.it, Tel. 0573 050286 335 5201765, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via della Repubblica n.2, piano T-1 (Coord. Geografiche: lat.43.86, long.10.91)

DESCRIZIONE

In palazzina trifamiliare residenziale, abitazione su due livelli, piano terra e primo, oltre soffitta, in Serravalle Pistoiese, in località Cantagrillo, Via della Repubblica con accesso dal numero civico 2 in angolo con Via Martiri della Libertà.

L'appartamento, adibito a civile abitazione, è libero su tre lati con corte esclusiva, sui lati nord, nord-ovest ed est, ed è composto da ingresso-soggiorno-cucina (open space), ripostiglio, disimpegno, servizio igienico, camera e loggia al piano terra; disimpegno, camera, bagno e terrazza al piano primo; soffitta al piano secondo. Tutti i piani sono collegati da ampia scala interna.

Il tutto trova giusta rappresentazione nella planimetria catastale allegata sotto la lettera "G"

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via della Repubblica n.2, piano T-1

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 esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

come da estratto atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Buggiano in data 8 ottobre 2024 ed allegato sotto la lettera "C" dove si evidenziano le seguenti annotazioni:

- con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni;
- con atto in data 28 NOVEMBRE 2011 a rogito del notaio avv. MONACO' SIMONE del distretto notarile di Firenze, Pistoia e Prato gli sposi **** Omissis **** hanno stipulato convenzioni matrimoniali (costituzione di fondo patrimoniale) come da annotazione Comune Buggiano del 6.12.2011. Detto atto non risulta trascritto in Conservatoria dei RR.II di Pistoia (vedasi Allegato "K")

CONFINI

Via della Repubblica, prop. **** Omissis **** per il Foglio 35 Particella 658 Subalterno 9, prop. **** Omissis **** per Foglio 35 Particella 658 Subalterno 8, prop. **** Omissis **** per Foglio 35 Particella 523.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
piano terreno	58,00 mq	63,00 mq	1,00	63,00 mq	3,00 m	T
loggia	10,00 mq	10,00 mq	0,40	4,00 mq	3,00 m	T
corte esclusiva	82,00 mq	82,00 mq	0,10	8,20 mq	0,00 m	T
piano primo	32,00 mq	38,00 mq	1,00	38,00 mq	3,00 m	1
terrazza	41,00 mq	41,00 mq	0,20	8,20 mq	0,00 m	1
soffitta	17,00 mq	18,00 mq	0,50	9,00 mq	2,40 m	2
sottotetto	7,00 mq	8,00 mq	0,15	1,20 mq	1,50 m	2
Totale superficie convenzionale:				131,60 mq		

Firmato Da: PETRI CHETI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ea42f579e6d47e746c4d48573b6046d2

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	131,60 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici, sia nette che lorde, sono state calcolate, confrontando le misure rilevate al momento del sopralluogo con le planimetrie catastali, acquisite dall'UTE, in scala 1:200 e gli elaborati grafici degli atti amministrativi rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Serravalle Pistoiese.

Detto bene è posto in zona limitrofa al centro cittadino, con accesso diritto dalla pubblica via a mezzo della corte esclusiva. Ottima possibilità di parcheggio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/03/2001 al 19/04/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 658, Sub. 7 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 511,29 Piano T-1-2
Dal 20/04/2001 al 05/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 658, Sub. 7 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 511,29 Piano T-1-2
Dal 06/05/2002 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 658, Sub. 7 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,5 Rendita € 604,25 Piano T-1-2
Dal 09/11/2015 al 21/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 658, Sub. 7 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,5 Rendita € 604,25 Piano T-1-2
Dal 22/11/2020 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 658, Sub. 7 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 130 mq Rendita € 511,29 Piano T-1-2
Dal 16/02/2023 al 14/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 658, Sub. 7 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,5 Superficie catastale 131 mq

		Rendita € 604,25 Piano T-1-2
Dal 15/01/2024 al 18/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 658, Sub. 7 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,5 Superficie catastale 131 mq Rendita € 604,25 Piano T-1-2

Dati derivanti da:

- variazione nel classamento del 15/01/2024 pratica n. PT0001605 in atti dal 15/01/2024 variazione di classamento (n. 1605.1/2024)
- variazione del 15/02/2023 pratica n. PT0006134 in atti dal 16/02/2023 migliore rappresentazione grafica (n.6134.1/2023)
- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
- diversa distribuzione degli spazi interni del 06/05/2002 pratica n. 58336 in atti dal 06/05/2002 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 2140.1/2002)
- variazione del 14/03/2001 pratica n. 40306 in atti dal 14/03/2001 fraz fus e attribuzione corte escl. (n.1326.1/2001)
- ricongiungimento di usufrutto del 22/11/2020 pubblico ufficiale sede serravalle pistoiese (pt) - in morte di [] voltura n. 1462.1/2021 - pratica n.PT0012520 in atti dal 05/05/2021
- variazione del 14/03/2001 pratica n. 40306 in atti dal 14/03/2001 frazionamento, fusione e attribuzione corte esclusiva (n. 1326.1/2001)
- e precedente Foglio 35 Particella 658 Subalterno 3; Foglio 35 Particella 658 Subalterno 5.

Come da visura catastale storica del 18.07.2024 - allegata sotto la lettera "F"

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	35	658	7		A3	5	6,5	131 mq	604,25 €	T-1-2		

Corrispondenza catastale

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

La visura catastale risulta correttamente intestata (allegato "F")

Planimetria, ultima in atti, del 15.02.2023 Pratica n. PT0006134, in atti dal 16.02.2023, presentata per miglior rappresentazione grafica -- n.6134.1/2023 (allegato "G").

E' presente variazione nel classamento del 15/01/2024 pratica n.PT0001605 in atti dal 15/01/2024 variazione di classamento (n. 1605.1/2024)

Per detta unità immobiliare, in fase di accertamenti catastali sono state rilevate, altre due planimetrie che vengono definite "storiche", e precisamente la variazione del 06.05.2002 Pratica n.58336, in atti dal 06.05.2002, presentata per diversa distribuzione degli spazi interni (n. 2140.1/2002) e precedente variazione del 14.03.2001 Pratica n. 40306 in atti dal 14.03.2001 presentata per frazionamento, fusione e attribuzione corte esclusiva (n.1326.1/2001), entrambe allegate sotto la lettera "G1 e G2".

Si rilevano:

- lieve difformità interna consistente in un lieve rialzamento o errata indicazione altezza nella soffitta indicata in planimetria 1,05 e rilevata 1,15. Detta difformità non varia consistenza, classe e categoria dell'immobile.
- difformità di tettoia a copertura porta di ingresso rappresentata in planimetria al piano primo in proseguo della terrazza.

L'estratto di mappa (allegato "H") non risulta conforme in quanto non è indicata la porzione a destra guardando la facciata principale dell'intero fabbricato (soggiorno-cucina piano terra con copertura a terrazza). Cio' non risulta pregiudizievole per la commerciabilità del bene.

Per rettificare cio':

- occorre prima di tutto capire se è un errore di riproduzione della mappa digitalizzata da quella cartacea, con controllo al catasto della mappa cartacea. Se il motivo fosse questo, è necessario fare istanza di correzione.

Altrimenti, visto che negli estratti presenti sia nei primi elaborati planimetrici che nelle prime planimetrie il fabbricato è rappresentato per l'intero, prendere visione dell'ultimo tipo mappale e fare richiesta di introduzione in mappa. Dalla visura catastale storica a terreni sono riportati questi dati: "Variazione del 12/05/1977 in atti dal 18/06/1977 (n. 2277)" con il quale nasce l'ente urbano (vedi allegato "F1").

Si considera in valutazione il deprezzamento pari a Euro 500,00

PRECISAZIONI

Sono stati richiesti, in data 8 e 10 ottobre 2024, presso l' Ufficio Anagrafe del Comune di Buggiano il certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dove si evince che l'esecutato ed il di lui coniuge hanno optato per il regime di separazione legale dei beni (allegati sotto la lettera C)

Il compendio immobiliare non interessa terreni agricoli pertanto non si rende necessaria la richiesta di CDU: la corte in proprietà esclusiva è rappresentata al catasto fabbricati

L'immobile è pignorato solo pro quota (colpendo la nuda proprietà in carico all'esecutato), preciso pertanto che:

- non si rilevano l'esistenza di trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sulle quote non pignorate a carico dell'usufruttaria **** Omissis ****;
 - l'immobile, nello stato di fatto in cui si trova, non è comodamente divisibile, per tipologia e attuale posizionamento della scala di collegamento tra i piani. L'unica possibilità potrebbe essere realizzare una scala esterna per raggiungere la terrazza e dividere il piano terra dal piano primo attribuendo allo stesso la soffitta. Frazionamento che risulterebbe strutturalmente invasivo ed oneroso senza alcuna logica commerciale, sia sotto il profilo tecnico che urbanistico.
- Pertanto, la scrivente considera che la porzione fabbricativa in oggetto, per quanto sopra riportato e per caratteristiche e tipologia costruttiva, esprima la massima fungibilità ed appetibilità commerciale nell'attuale consistenza e stato di fatto in cui si trova.

Alla luce della stima dell'immobile si determinerà sia per l'intero della piena proprietà, che per il valore della nuda proprietà, diritti effettivamente pignorati, con l'applicazione dei coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero (vedasi paragrafo "Q")

PATTI

Non si rileva nessun patto particolare

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in normale stato di manutenzione e conservazione con un normale livello di rifiniture. Si riscontrano macchie di umidità di risalita al piano terreno e condensa in alcuni angoli del soffitto sia al piano terreno (in minore espansione) che al piano primo in particolar modo nel bagno. Il giardino è da sistemare e risulta completamente recintato (vedasi allegato T - tavola fotografica)

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto trifamiliare con parti da considerarsi comuni per Legge e consuetudine, con particolare riferimento all'elaborato planimetrico PT0006329 del 16.02.2023 (allegato "I2"), ultimo in atti, dove non si rilevano indicate parti comuni specifiche

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato, anche se ha ingresso esclusivo, fa parte di un contesto condominiale trifamiliare tutto a destinazione residenziale. Si considera nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con servitù passive, attive e pertinenziali, come per Legge.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è stato oggetto, negli anni, di diversi lavori di manutenzione e migliorie (la porzione oggetto di esecuzione non è dotata di cappotto termico). Ha struttura in muratura ordinaria, copertura a falde, prospetti esterni intonacati, pareti interne intonacate, infissi interni in legno, infissi esterni in legno con doppi vetri in

parte con avvolgibili ed in parte con persiane (due provvisti di inferriate), portoncino d'ingresso in legno con vetro, scale in marmo, pavimenti in ceramica e linolium, termo singolo, terrazza (con guaina da sistemare) pavimentata in cotto. Bagni rivestiti in ceramica, sanitari in porcellana, rubinetteria medio pesante. Aria condizionata al piano terreno con split inverter.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'usufruttuaria **** Omissis ****, non presente il giorno del sopralluogo, come da certificato anagrafico contestuale rilasciato dal Comune di Serravalle P.se il 14.10.2024 ed allegato sotto la lettera "C1".

Nessun contratto di locazione in essere come da accertamento AGEDP-PT del 11.11.2024 (vedasi allegato "J")

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/04/2001 al 06/08/2024	**** Omissis ****	donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not.Vincenzo Bafunno	05/04/2001	35382	5929
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II di Pistoia	27/04/2001	3413	2223
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/04/2001 al 06/08/2024	**** Omissis ****	divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not.Vincenzo Bafunno	05/04/2001	35382	5929
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II di Pistoia	27/04/2001	3415	2225
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 22.11.2020 - in morte del padre **** Omissis **** Voltura n. 1462.1/2021 - Pratica n. PT0012520 in atti dal 05/05/2021

Dal 22.11.2020 subentra, in qualità di usufruttuaria, la madre **** Omissis **** come da disposizione citata nell'atto di donazione e divisione rogato dal notaio Vincenzo Bafunno del 05.04.2001 rep.3538/75929 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia in data 27 Aprile 2001 al numero 2223 e 2224 del Registro Particolare (Allegato D).

L'atto di provenienza è un unico titolo trascritto al n. RP 2223 con note di trascrizione 2223-2224-2225 anno 2001

Visure ventennali allegate sotto la lettera "K"

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di PISTOIA aggiornate al 06/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 21/12/2010
Reg. gen. 10274 - Reg. part. 2309
Quota: 1/1 di nuda proprietà
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Percentuale interessi: 3,70 %
Rogante: Notaio Monaco' Simone
Data: 17/12/2010
N° repertorio: 6975
N° raccolta: 4409
Note: Durata 25 anni 3 mesi E' presente Formalità successiva (nelle quali la nota è formalità di riferimento) ISCRIZIONE presentata il 30/12/2010 Servizio di P.I. di PISTOIA Registro particolare n. 2381 Registro generale n. 10611 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Nella nota e' presente quadro D - patti di mutuo

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 30/12/2010

Reg. gen. 10611 - Reg. part. 2381

Quota: 1/1 di nuda proprietà

Importo: € 360.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 180.000,00

Percentuale interessi: 3,70 %

Rogante: Notaio Monaco' Simone

Data: 17/12/2010

N° repertorio: 6975

N° raccolta: 4409

Note: Durata 15 anni 3 mesi La presente e' in ripetizione dell'ipoteca iscritta a Pistoia il 21 dicembre 2010 al n. 2309 r.p. dove era stata erroneamente indicata la durata del mutuo. Nella nota e' presente quadro D - patti di mutuo

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 04/07/2024

Reg. gen. 6466 - Reg. part. 4503

Quota: 1/1 di nuda proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella radiazione dell' ipoteca volontaria e del pignoramento calcolate come segue: taxa fissa di E.35,00 per cancellazione ipoteca volontaria e taxa fissa di E.294.00 per cancellazione pignoramento, oltre onere di redazione per cancellazione di dette passività

Formalità pregiudizievoli riscontrabili nell'allegato "K" - visure ventennali

NORMATIVA URBANISTICA

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Serravalle P.se qualifica il fabbricato in Zone Territoriali Omogenee "B" - DI COMPLETAMENTO Art. 46 delle Norme Generali disciplinata dall'Art. 50 SOTTOZONE "B2" - Residenziali Intensive di Saturazione. (vedasi allegato "L")

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come da indicazioni comunali per la richiesta di accertamenti di verifica per la regolarità edilizia, è stata inviata email, in data 16.08.2024, all'Ufficio Urbanistica del Comune di Serravalle P.se, chiedendo controlli per immobile in Casalguidi Via della Repubblica n. 2/4 alloggio rappresentato al NCEU in foglio 35 map.658 sub.7 chiedendo visure suoi seguenti nominativi sui seguenti nominativi **** Omissis ****

In data 28.08.2024 è arrivata risposta della risultanza, copie richieste il 09.10.2024 e rilasciate in data 12.11.2024.

Il fabbricato è stato costruito con licenza edilizia n.92 del 13.08.1968; successivamente è stato oggetto di

- richiesta di concessione in sanatoria con domanda presentata al Comune di Serravalle Pistoiese in data 29.09.1986 protocollo 8232 in risposta alla quale il Comune ha rilasciato, in data 5 gennaio 1995, Concessione Edilizia in Sanatoria numero 623 anno 1994 condono n.1059 per modifiche interne e aumento di superficie;
- Denuncia Inizio Attività, per opere di ristrutturazione, numero 35/01 presentata al Comune di Serravalle Pistoiese in data 17.01.2001 protocollo 2357;
- Pratica Edilizia n.53 anno 2002 variante a Pratica 35/01 per modifiche interne e di prospetto al fine di realizzare 3 u.i..
- Agibilità n. 31 anno 2002
- Pratica Edilizia n.305 anno 2021 per sostituzione copertura con aumento quota di 30 cm e installazione di capotto (non installato lato terrazza a tasca)
- Pratica Edilizia n.306 anno 2021 per realizzazione terrazza a tasca.

Documentazione urbanistica allegata dalla lettera "M" alla lettera "M6"

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'esecutato ha fornito certificazione energetica dove risulta l'immobile in classe energetica F, con Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP_{gl-nren} 215.89 kWh/m² anno ed Emissioni di CO₂ 40.62 kg/m² anno redatto dal Perito Industriale Luca Lucchesi in data Ape 11.09.2023 - scadenza 11.09.2033 (allegato "M7")

Le certificazioni di conformità degli impianti sono allegata all'attestazione di agibilità (n.31 anno 2002)

Successivamente non sono state realizzate opere tali da richiedere la presentazione di nuovi atti abilitativi. L'immobile risulta conforme ad eccezione di piccola variazione di altezza nella soffitta riscontrabile dal rilievo con confronto con le planimetrie (h=1,05 rilevata h=1,15 e h=2,40 rilevata h=2,49). In base alla normativa vigente (al momento della redazione di questa CTU) cio' puo' essere imputabile a probabile errore formale, puo' rientrare nella percentuale di tollerabilità o nella presentazione di stato legittimo senza pagamento di nessuna sanzione: cio' non invalida la commerciabilità e il valore del bene

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali ordinari.

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 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 Serravalle Pistoiese (PT) - Via della Repubblica n.2, piano T-1
 In palazzina trifamiliare residenziale, abitazione su due livelli, piano terra e primo, oltre soffitta, in Serravalle Pistoiese, in località Cantagrillo, Via della Repubblica con accesso dal numero civico 2 in angolo con Via Martiri della Libertà. L'appartamento, adibito a civile abitazione, è libero su tre lati con corte esclusiva, sui lati nord, nord-ovest ed est, ed è composto da ingresso-soggiorno-cucina (open space), ripostiglio, disimpegno, servizio igienico, camera e loggia al piano terra; disimpegno, camera, bagno e terrazza al piano primo; soffitta al piano secondo. Tutti i piani sono collegati da ampia scala interna. Il tutto trova giusta rappresentazione nella planimetria catastale allegata sotto la lettera "G"
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 658, Sub. 7, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 223.720,00
 La valutazione sopra redatta è stata eseguita considerando i fattori comparativi per immobili similari presenti in zona, per confronto di indagini di mercato ed avendo tenuto conto dell'ubicazione, dell'esposizione, della manutenzione, della conservazione, della consistenza e di tutto quello e quanto può influirne il valore e la sua commerciabilità applicando detta percentuale in virtù anche della detrazione spesa catastale/urbanistica.
 E precisamente:

 - del sito Agenzia delle Entrate - Geopoi con il quale, inserendo l'indirizzo, abbiamo quotazione OMI del preciso edificio oggetto di valutazione (ogni passaggio per arrivare al valore è dettagliato nell'allegato alla perizia); la quotazione oscilla tra E.1650 a E.2000 al mq. per immobili di tipologia villino/terratetto e tra E.1500 a E.1850 al mq. per immobili di tipologia abitazione civile (vedasi allegato "N")
 - ricerca di mercato di immobili similari (per zona, contesti condominiali, verifica dalle foto annunci presenti in rete per rifiniture analoghe) al momento presenti sul mercato, con quotazioni variabili tra E.1100 a E.2600 al mq. (E.2600 per immobili nuova/recente costruzione) (vedasi allegato "O") ;
 - ricerca di atti di compravendita effettivamente stipulati (vedasi allegato "P"): variano da tra E.1100 a E.2300 al mq. (dove il valore più basso rispecchia un'u.i. da ristrutturare e quello più alto un'u.i con un buon livello di rifiniture ed in buono stato conservativo).

Pertanto dopo specifiche analisi, parametri di mercato, parametri qualitativi, motivazioni e calcoli confermo che il valore riportato in perizia, pari a E.1700,00 al metro quadrato di superficie convenzionale, è un valore corretto e giustificato per le caratteristiche dell'immobile da valutare e gli

immobili di confronto che risulta in linea con i valori di zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Serravalle Pistoiese (PT) - Via della Repubblica n.2, piano T-1	131,60 mq	1.700,00 €/mq	€ 223.720,00	100,00%	€ 223.720,00
Valore di stima:					€ 223.720,00

Valore di stima: € 223.720,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro - mappe catastali	500,00	€

Valore finale di stima: € 223.220,00

Il valore soprariportato si intende per i diritti di piena proprietà.

MODALITA' DI CALCOLO UTILIZZATA PER L'USUFRUTTO VITALIZIO

Si riporta la tabella con le percentuali di calcolo (vedasi allegato "Q"), ai fini fiscali, dell'USUFRUTTO e della NUDA PROPRIETÀ, in vigore dal 1° gennaio 2024, a seguito dell'intervenuta variazione del tasso legale di interessi (passato dal 5% al 2,5%) giusta decreto Ministero dell'Economia e Finanze 29 novembre 2023 (pubblicato nella G.U. n. 288 dell'11 dicembre 2023), percentuali calcolate avuto riguardo al prospetto dei coefficienti approvato con decreto Ministero dell'Economia e Finanze 21 dicembre 2023 (pubblicato in G.U. n. 302 del 29 dicembre 2023).

Nella Tabella, in relazione alle fasce di età dell'USUFRUTTUARIO (anni già compiuti), vengono riportate le percentuali, rispetto al valore della piena proprietà, da riferire rispettivamente all'usufrutto ed alla nuda proprietà

I valori dell'usufrutto vitalizio e della nuda proprietà possono essere determinati con due diverse modalità:

1 - Si calcola il valore dell'usufrutto moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (2,50%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario; la nuda proprietà si ottiene per differenza algebrica.

2 - Si applicano al valore della piena proprietà le due percentuali (riportate nel prospetto dei coefficienti) relative all'usufrutto ed alla nuda proprietà, determinate in base all'età del beneficiario.

La scrivente ha applicato il calcolo di cui al punto 1) ottenendo il seguente risultato (vedasi allegato "Q"):

VALORE USUFRUTTO EURO 33.558,00
VALORE NUDA PROPRIETÀ EURO 190.162,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Valutazione effettuata per l'intera proprietà e per il valore della nuda proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pistoia, li 09/12/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Petri Cheti

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato A - giuramento e documento identità (Aggiornamento al 18/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato B - racc.inizio operazioni peritali, raccomandata AR (Aggiornamento al 23/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato C - certificati anagrafici comunali esecutato (Aggiornamento al 09/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato C1 - certificato anagrafico comunale usufruttuaria (Aggiornamento al 14/10/2024)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

15 di 20

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Allegato D - atto di proprietà trasc.2223-2225 anno 2001 (Aggiornamento al 07/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato E - verbale sopralluogo inizio operazioni peritali del 02.09.2024 (Aggiornamento al 02/09/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato F - visura NCEU F.35 map.658 sub.7 (Aggiornamento al 18/07/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato F1- visura NCT F.35 map.658 (Aggiornamento al 15/10/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato G - planimetria ultima in atti (Aggiornamento al 18/07/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato G1 - planimetria precedente anno 2002 (Aggiornamento al 18/07/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato G2 - planimetria precedente anno 2001 (Aggiornamento al 18/07/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Allegato H - estratto di mappa (Aggiornamento al 18/07/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Allegato I - primo elaborato planimetrico ed elenco subalterno (Aggiornamento al 18/07/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Allegato I1 - secondo elaborato planimetrico ed elenco subalterno (Aggiornamento al 18/07/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Allegato I2 - terzo elaborato planimetrico ed elenco subalterno (Aggiornamento al 18/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato J - accertamento AGEDP-PT contratti di locazione (Aggiornamento al 11/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato K - visure ventennali ipotecarie eseguite presso la Conservatoria dei RR.II di Pistoia (Aggiornamento al 06/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato L - normativa urbanistica (Aggiornamento al 14/10/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato M - Licenza Edilizia 92 anno 1968 (Aggiornamento al 12/11/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato M1 - Concessione Edilizia in Sanatoria numero 623 anno 1994 (Aggiornamento al 12/11/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato M2 - DIA 35 anno 2001 (Aggiornamento al 12/11/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato M3 - Pratica Edilizia n.53 anno 2002 (Aggiornamento al 12/11/2024)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Allegato M4 - attestazione abitabilità 31 anno 2002 (Aggiornamento al 12/11/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato M5 - Pratica Edilizia 305 anno 2001 (Aggiornamento al 12/11/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato M6 - Pratica Edilizia 306 anno 2001 (Aggiornamento al 12/11/2024)

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato M7 - certificazione energetica APE (Aggiornamento al 02/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato N - quotazione geopoi (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato O - indagine di mercato (Aggiornamento al 28/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato P - comparabili per immobili oggetto di effettive vendite (Aggiornamento al 07/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato Q - schema calcolo valore usufrutto e nuda proprieta' (Aggiornamento al 29/11/2024)
- ✓ N° 1 Google maps - Allegato R - mappa Google - micro/macrolocalizzazione (Aggiornamento al 07/12/2024)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Allegato S - ortofoto (Aggiornamento al 07/12/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Allegato T - tavola fotografica (Aggiornamento al 02/09/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via della Repubblica n.2, piano T-1
In palazzina trifamiliare residenziale, abitazione su due livelli, piano terra e primo, oltre soffitta, in Serravalle Pistoiese, in località Cantagrillo, Via della Repubblica con accesso dal numero civico 2 in angolo con Via Martiri della Libertà. L'appartamento, adibito a civile abitazione, è libero su tre lati con corte esclusiva, sui lati nord, nord-ovest ed est, ed è composto da ingresso-soggiorno-cucina (open space), ripostiglio, disimpegno, servizio igienico, camera e loggia al piano terra; disimpegno, camera, bagno e terrazza al piano primo; soffitta al piano secondo. Tutti i piani sono collegati da ampia scala interna. Il tutto trova giusta rappresentazione nella planimetria catastale allegata sotto la lettera "G"
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 658, Sub. 7, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Regolamento Urbanistico del Comune di Serravalle P.se qualifica il fabbricato in Zone Territoriali Omogenee "B" - DI COMPLETAMENTO Art. 46 delle Norme Generali disciplinata dall'Art. 50 SOTTOZONE "B2" - Residenziali Intensive di Saturazione. (vedasi allegato "L")

Prezzo base d'asta: € 223.220,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 95/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 223.220,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - Via della Repubblica n.2, piano T-1		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 658, Sub. 7, Categoria A3	Superficie	131,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in normale stato di manutenzione e conservazione con un normale livello di rifiniture. Si riscontrano macchie di umidità di risalita al piano terreno e condensa in alcuni angoli del soffitto sia al piano terreno (in minore espansione) che al piano primo in particolar modo nel bagno. Il giardino è da sistemare e risulta completamente recintato (vedasi allegato T - tavola fotografica)		
Descrizione:	In palazzina trifamiliare residenziale, abitazione su due livelli, piano terra e primo, oltre soffitta, in Serravalle Pistoiese, in località Cantagrillo, Via della Repubblica con accesso dal numero civico 2 in angolo con Via Martiri della Libertà. L'appartamento, adibito a civile abitazione, è libero su tre lati con corte esclusiva, sui lati nord, nord-ovest ed est, ed è composto da ingresso-soggiorno-cucina (open space), ripostiglio, disimpegno, servizio igienico, camera e loggia al piano terra; disimpegno, camera, bagno e terrazza al piano primo; soffitta al piano secondo. Tutti i piani sono collegati da ampia scala interna. Il tutto trova giusta rappresentazione nella planimetria catastale allegata sotto la lettera "G"		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'usufruttuaria **** Omissis ****, non presente il giorno del sopralluogo, come da certificato anagrafico contestuale rilasciato dal Comune di Serravalle P.se il 14.10.2024 ed allegato sotto la lettera "C1". Nessun contratto di locazione in essere come da accertamento AGEDP-PT del 11.11.2024 (vedasi allegato "J")		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 21/12/2010
Reg. gen. 10274 - Reg. part. 2309
Quota: 1/1 di nuda proprietà
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Percentuale interessi: 3,70 %
Rogante: Notaio Monaco' Simone
Data: 17/12/2010
N° repertorio: 6975
N° raccolta: 4409
Note: Durata 25 anni 3 mesi E' presente Formalità successiva (nelle quali la nota è formalità di riferimento) ISCRIZIONE presentata il 30/12/2010 Servizio di P.I. di PISTOIA Registro particolare n. 2381 Registro generale n. 10611 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Nella nota e' presente quadro D - patti di mutuo
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 30/12/2010
Reg. gen. 10611 - Reg. part. 2381
Quota: 1/1 di nuda proprietà
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Percentuale interessi: 3,70 %
Rogante: Notaio Monaco' Simone
Data: 17/12/2010
N° repertorio: 6975
N° raccolta: 4409
Note: Durata 15 anni 3 mesi La presente e' in ripetizione dell'ipoteca iscritta a Pistoia il 21 dicembre 2010 al n. 2309 r.p. dove era stata erroneamente indicata la durata del mutuo. Nella nota e' presente quadro D - patti di mutuo