

# TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Panerai Felice Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 177/2022 del R.G.E.

promossa da



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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 177/2022 del R.G.E. ....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

## INCARICO

---

All'udienza del 25/11/2022, il sottoscritto Geom. Panerai Felice Massimo, con studio in Via Magni Magnino, 101 - 51031 - Agliana (PT), email fpanerai@tiscali.it, PEC felicemassimo.panerai@geopec.it, Tel. 0574 718 976, Fax 0574 718 976, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pescia (PT) - Via delle Cartiere 1 (Coord. Geografiche: 43.892104646671356, 10.65975760380509)

## DESCRIZIONE

---

Appartamento ad uso civile abitazione posto ai piani terra ed interrato (piano primo sottostrada) composto al piano terra da ingresso, cucina/soggiorno, camera (ex soggiorno), n. 2 locali di sgombero (ex camere), bagno, anti-bagno/centrale termica, taverna, lavanderia, legnaia e limonaia ed al piano interrato (piano primo sottostrada) da cantina, corredato da due corti in proprietà entrambe esclusiva al piano terra. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla pubblica Via delle Cartiere tramite resede a comune con altra unità immobiliare, contraddistinto nel foglio di mappa 89 - mappale 349 - sub. 7, avente su una porzione antistante il cancello carrabile anche la funzione di area per sosta auto.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pescia (PT) - Via delle Cartiere 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 \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime patrimoniale indicato fa riferimento a quanto riportato nel Rogito Notaio Claudia Coppola Bottazzi di Pescia in data 23 dicembre 2010, repertorio 43116/10794, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia il 28 dicembre 2010 al numero 3731 del registro particolare per le trascrizioni.

## CONFINI

L'immobile confina a nord con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a sud ed est con la pubblica Via delle Cartiere ed ad ovest con Torrente Pescia di Collodi.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino (vani principali)	105,03 mq	132,47 mq	1	132,47 mq	3,19 m	terra
Villino (Taverna)	25,34 mq	31,41 mq	1	31,41 mq	2,72 m	terra
Villino (zona servizi lato nord)	9,12 mq	11,31 mq	1	11,31 mq	3,05 m	terra
Locale di deposito (Lavanderia e Legnaia)	15,33 mq	18,47 mq	1	18,47 mq	2,23 m	terra
Locale di deposito (Limonaia)	4,47 mq	5,07 mq	1	5,07 mq	2,21 m	terra
Cantina	19,71 mq	24,82 mq	0,20	4,96 mq	1,98 m	interrato
Giardino	111,81 mq	111,81 mq	0,18	20,13 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>223,82 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>223,82 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/04/1998 al 06/01/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 82, Part. 349, Sub. 4 Categoria C6 Cl.5, Cons. 25 mq Rendita € 94,25 Piano T
Dal 16/04/1998 al 06/01/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 82, Part. 349, Sub. 3 Categoria A7 Cl.1, Cons. 14,5 vani Rendita € 1.123,29 Piano T - 1 - 2
Dal 07/01/2000 al 07/01/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 82, Part. 349, Sub. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 8,5 vani Rendita € 526,78 Piano S1-T
Dal 07/01/2000 al 22/12/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 82, Part. 349, Sub. 5 Categoria A7 Cl.1, Cons. 9,5 vani Rendita € 735,95 Piano S1-T
Dal 23/12/2010 al 01/08/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 82, Part. 349, Sub. 5 Categoria A7 Cl.1, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 194 mq Rendita € 735,95 Piano S1-T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	82	349	5		A7	1	9,5 vani	194 mq	735,95 €	S1-T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal rilievo effettuato all'immobile sono emerse difformità sulla planimetria catastale depositata relativamente alle altezze indicate per i vani taverna, limonaia e legnaia.

Inoltre al fine di poter dichiarare la conformità catastale è necessario variare la destinazione di alcuni vani nello specifico dovranno essere variate le destinazioni delle due camere a locali di sgombero oltre a variare la destinazione dell'attuale soggiorno in camera.

A fronte di quanto dichiarato pertanto si rende necessaria la presentazione di nuova planimetria catastale aggiornata.

Il prezzo indicativo di spesa per la presentazione della nuova planimetria catastale aggiornata all'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio del Comune di Pescia è stimato in Euro 400,00 (euroquattrocento/00) + cassa + iva oltre a spese vive di presentazione pari a Euro 50,00 (eurocinquanta/00).

## PRECISAZIONI

---

Si precisa che nei titoli abilitativi edilizi depositati in Comune di Pescia relativamente al vano adibito a camera (lato ovest) è stato rappresentato un armadio a muro che riduceva la superficie del vano in oggetto ma dal sopralluogo effettuato all'immobile si rileva la presenza di mobili armadio che non ha caratteristiche tali da ridurre la superficie del vano ed inoltre la dimensione della finestra esistente non risulta come quella dichiarata nell'ultimo titolo abilitativo ma bensì di dimensioni inferiori e pertanto lo stesso al fine della verifica del rapporto aereo-illuminante non potrà aver destinazione camera ma bensì locale di sgombero.

Anche nel vano adibito a camera (lato est) il rapporto aereo-illuminante non è verificato in quanto la dimensione della finestra non risulta come quella dichiarata nell'ultimo titolo abilitativo ma bensì di dimensioni inferiori e pertanto anche tale vano non potrà aver destinazione camera ma bensì locale di sgombero. A fronte delle difformità sopra riportate al fine di poter dichiarare abitabile l'unità immobiliare esecutata è necessario variare la destinazione del vano soggiorno (lato ovest) in vano camera.

Inoltre dal rilievo effettuato le altezze riscontrate di alcuni vani risultano difformi rispetto a quanto riportato nei titoli abilitativi edilizi depositati in Comune di Pescia ma alcune di queste possono rientrare nelle tolleranze costruttive del 2% previste dal DPR 380/2001 Testo Unico Edilizia 2020 - aggiornato con L. 120 / 2020 (DL Semplificazioni), Art. 34 - bis mentre per le altre difformità si rende necessaria la sanatoria edilizia.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il quartiere al piano terra si presenta in ottime condizioni, per quanto concerne la parte abitata e più precisamente:

- pavimento in gran parte in monocottura (tipo cotto) e nel vano adibito a locale di sgombero (ex camera lato est) in legno parquet, servizi igienici con pavimento e rivestimento laterale in ceramica di buona fattura, porte di accesso ai singoli vani in parte in legno massello e in parte in tamburato, mentre le stanze accessorie site sul laterale dell'immobile (vano Lavanderia, legnaia e limonaia) risultano essere in condizioni precarie dovute a problemi di umidità di risalita.

## PARTI COMUNI

---

Le parti a comune con l'altra unità immobiliare facente parte del fabbricato risultano essere un resede contraddistinto all'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio del Comune di Pescia nel foglio di mappa 82 - mappale 349 - sub. 7 come B.C.N.C. (bene comune non censibile) avente su una porzione antistante il cancello carrabile anche la funzione di area per sosta auto.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Sul bene esecutato insistono servitù attive e passive, risultanti dai titoli di provenienza e dello stato dei luoghi ai sensi dell'art. 1.117 del Codice Civile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato si posa su fondazioni di tipo continue e libero su tutti i lati nord, est, sud ed ovest.

Le altezze interne variano e più precisamente per i vani principale del fabbricato metri lineari 3,19 - vano taverna altezza media 2,72 - Vani accessori (Bagno e antibagno con caldaia) appendici esterne metri lineari 3,05 - Locali accessori esterni (Lavanderia e Legnaia altezza media metri lineari 2,33 - vano adibito a limonaia altezza media metri lineari 2,21 - Locale cantina al piano seminterrato altezza metri lineari 1,99 -

Le strutture verticali sono realizzate in misto pietra e laterizio.

I solai di calpestio sono realizzati in longarine e tavelloni con sovrastante malta di allettamento, mentre quello intermedio che divide l'appartamento da quello sovrastante è realizzato in pignatte e travetti con intonaco civile (soffitto).

Il manto di copertura del fabbricato principale è a padiglione con sovrastante manto in embrici, mentre quello della taverna e di locali lavanderia e legnaia sono realizzate in legname (Travi e travetti) con sovrastanti mezzane, malta di allettamento, guaina ed embrici.

La copertura della limonaia è in travetti e pignatte (tipo bausta) con sovrastante manto di copertura in embrici. Le strutture verticali (murature esterne sono realizzate in misto pietra e laterizio con intonaco civile sulle due facce), mentre quelle interne e dei vani accessori esterni sono realizzate in mattoni pieni ad una testa con intonaco civile sulle due facce.

I pavimenti interni sono in monocottura (Tipo cotto), mentre i pavimenti e di rivestimenti dei bagni sono in ceramica smaltata.

Gli infissi esterni sono in legno (Persiane e sportelloni), le finestre e le porte/finestre sono in massello con vetri doppi.

Le porte interne sono in parte in massello e in parte in tamburato.

Le scale che permettono di accedere dal piano terra al piano seminterrato (locale cantina) sono gettate a grezzo.

Gli impianti elettrici, idrici e termici sono sottotraccia e sono conformi all'epoca della ristrutturazione dell'immobile. L'immobile è dotato di caldaia e relativi termosifoni in alluminio.

Sul lato est dell'immobile e sul lato sud dei locali accessori insiste una porzione di giardino costituita da marciapiede e terreno.

I posti auto sono ricavati su porzione dell'area a comune alle due unità che compongono il complesso immobiliare nella zona antistante l'accesso carrabile alla proprietà.



## STATO DI OCCUPAZIONE

---



L'immobile risulta libero

Si precisa che al momento del sopralluogo il quartiere non era abitato (vedi documentazione fotografica) in quanto era mancante di cucina ed inoltre quasi tutti i vani erano adibiti a deposito con presenza di scatole con raccolte di riviste e di fumetti etc.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/04/1998 al 22/12/2010	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Raffaele Lenzi	16/04/1998	23779	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Registri Immobiliari di Pescia	21/04/1998		1172
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Conservatoria Registri Immobiliari di Pescia	27/04/1998	593			
Dal 23/12/2010 al 01/08/2023	**** Omissis ****	<b>Atto di Permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Claudia Coppola Bottazzi	23/12/2010	43116	10794
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	28/12/2010		3731
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	27/12/2010	4534			

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.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 02/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Pistoia  
Iscritto a Pescia il 31/12/2021  
Reg. gen. 7384 - Reg. part. 1113  
Quota: 1/1  
Importo: € 790.989,60  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 765.080,81  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 14/04/2021  
N° repertorio: 420
- **Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento esecutivo  
Iscritto a Pescia il 10/05/2022  
Reg. gen. 2620 - Reg. part. 403  
Quota: 1/1  
Importo: € 43.136,34  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 41.793,55  
Rogante: Agenzia delle Entrate/Riscossione  
Data: 09/05/2022  
N° repertorio: 1542  
N° raccolta: 8922  
Note: Si riporta quanto contenuto nella Sezione D - Ulteriori Informazioni. Gli interessi di mora sono applicati ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 602/1973, e calcolati, sulla base del tasso determinato annualmente con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate. Per i crediti di natura previdenziale, gli interessi di mora vengono applicati esclusivamente se, alla data del pagamento, è stato già raggiunto il tetto massimo delle sanzioni civili (cd. somme aggiuntive) previste dalla Legge (art. 116, comma 8 e 9, della L. n. 388/2000). Comunicazione preventiva: 08976201900001120000, data notifica comunicazione preventiva: 05032020 numero avviso di accertamento esecutivo: T8R010201252/2015, anno: 2019, codice ente: 1, codice ufficio: T8R, tipo ufficio: 7, data esecutoria: 17112015 numero avviso di accertamento esecutivo: T8R010201885/2014, anno: 2019, codice ente: 1, codice ufficio: T8R, tipo ufficio: 7, data esecutoria: 23122014 numero di ruolo: 250027, anno del ruolo: 2019, codice ente: 1, codice ufficio: TZV, tipo ufficio: 8, data esecutoria: 21122018 numero di ruolo: 1638, anno del ruolo: 2015, codice ente: 853, codice ufficio: 1, tipo ufficio: A, data esecutoria: 14042015.

## Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Permuta**  
Trascritto a Pescia il 28/12/2010  
Reg. gen. 6110 - Reg. part. 3731  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobile**  
Trascritto a Pescia il 27/10/2022  
Reg. gen. 6219 - Reg. part. 4018  
Quota: 1/1  
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 nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla tipologia di formalità da cancellare.



## NORMATIVA URBANISTICA

Piano Operativo Approvato del Comune di Pescia con delibera Consiliare n. 49 del 20/07/2022.

L'immobile esecutato è normato secondo quanto riportato nelle "NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE" del Comune di Pescia approvate con D.C.C. n. 108 del 30/12/1999, modificate con D.C.C. n. 83 del 29/11/2007, D.C.C. n. 64 del 05/09/2007, D.C.C. n. 84 del 29/11/2007, D.C.C. n. 108 del 18/12/2015 e D.C.C. n. 52 del 26/05/2017 art. 44 - Sottozone B(l) - Residenziali di completamento edilizio.

Art. 44 - Sottozone B(l) - RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO: Sono caratterizzate da case unifamiliari e bifamiliari a due piani con o senza piano interrato o seminterrato destinato a rimessa o altri annessi dell'abitazione.

In queste sottozone non si riscontrano particolari valori edilizi od ambientali anche se il tipo edilizio si presenta spesso caratterizzato e sufficientemente omogeneo.

In queste sottozone, in prevalenza edificate, esistono lotti liberi ancora disponibili alla edificazione.

La destinazione d'uso è, in prevalenza, residenziale.

Sono ammesse destinazioni d'uso complementari e compatibili con quella residenziale e cioè per attività commerciali, artigianali con esclusione di quelle nocive, rumorose, inquinanti e privilegiando l'artigianato di servizio.

Sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia come descritti alla lettera D) dell' "allegato" alla legge regionale 59/80;
- adeguamento funzionale ed igienico - sanitario nei limiti del 10% della superficie utile netta (Sun) esistente e non oltre mq.12 per ogni unità immobiliare;

- sostituzione edilizia o nuova edificazione sui lotti liberi nel rispetto dei parametri edilizi della sottozona e delle tipologie edilizie in questa ricorrenti;
- sopraelevazione fino a 2 piani massimo fuori terra e non oltre l'altezza consentita per la sottozona.

Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto (I.E.D.) per concessione, autorizzazione o semplice comunicazione dell'inizio dei lavori.

Parametri urbanistici:

- indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  mq. / mq. 0,50
- altezza, 2 piani fuori terra  $H_{max}$  ml. 7,50
- distanze dai confini  $De$  ml. 5,00
- distanze dalle strade  $Ds$  secondo allineamenti già in essere

Nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico, in forza del Decreto Ministeriale 15.12.1959, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.83 del 05.04.1960, riguardante alcuni tratti collinari sui versanti est ed ovest della città, l'indice di utilizzazione fondiaria di cui sopra, è ridotto del 50% (cioè  $U_f = \text{mq.}/\text{mq.} 0,25$ ) per interventi da eseguire su lotti di terreno ineditati e del 30% (cioè  $U_f = \text{mq.}/\text{mq.} 0,35$ ) per interventi da eseguire su lotti di terreno edificati almeno in ragione del 30% della potenzialità edificatoria espressa dall'indice di zona originario.

Fatti salvi i titoli abilitativi rilasciati precedentemente all'adozione delle presenti norme, eventuali varianti in corso d'opera, ove determinanti incremento di carico urbanistico, dovranno essere valutate sulla base delle seguenti riduzioni dell'indice di fabbricabilità:

a. riduzione del 30% (cioè  $U_f = \text{mq.}/\text{mq.} 0,35$ ), se il titolo originario prevedeva l'utilizzazione di almeno del 30% della capacità edificatoria espressa dal lotto di riferimento sulla base dell'applicazione dell'indice di zona originario;

b. riduzione del 50% (cioè  $U_f = \text{mq.}/\text{mq.} 0,25$ ), se il titolo originario prevedeva una utilizzazione inferiore al 30% della capacità edificatoria espressa dal lotto di riferimento sulla base dell'applicazione dell'indice di zona originario.

Al fine di conservare le caratteristiche tipologiche presenti, nella zona sottoposta a vincolo paesaggistico posta sul lato est della città potranno essere realizzati soltanto edifici singoli, composti da non più di tre unità immobiliari (escluso gli accessori) di dimensioni conformi a quelle stabilite dalle presenti norme, escludendo quindi tipologie in linea o a schiera.

La ridefinizione degli indici di fabbricabilità per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico in forza del D.M. 15/12/1959 si applica con l'eccezione dei titoli abilitativi già assentiti o per le DIA divenute efficaci, nonché per le pratiche edilizie per le quali, alla data del 31.01.2007 (DCC n. 5 del 31.01.2007 di adozione della variante con la quale è stato introdotto il presente comma ), sia già stato ottenuto il favorevole parere della Commissione Comunale per il paesaggio.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

La realizzazione del fabbricato adibito a civile abitazione risulta essere antecedente il 01.09.1967 e modificato attraverso il rilascio di vari atti amministrativi che si sono succeduti nel tempo presentati presso l'ufficio tecnico del Comune di Pescia e più precisamente:

1. Autorizzazione a Sanatoria C.E. n. 15 rilasciata in data 18.05.1992 di cui alla P.E. n. 183 del 03.03.1986 prot. 2827 avente per oggetto la realizzazione di locali di pertinenza all'abitazione;
2. Concessione Edilizia n. 83-98 rilasciata in data 04.06.1998 di cui alla P.E. 15941 del 05.03.1998 prot. 4206 avente per oggetto la ristrutturazione di fabbricato ad uso civile abitazione;
3. Concessione Edilizia n. 218-98 rilasciata in data 29.12.1998 di cui alla P.E. 16470 del 12.11.1998 prot. 19225 quale variante alla CE 83-98 del 04.06.1998;
4. Autorizzazione Edilizia n. 422-98 rilasciata in data 15.12.1998 di cui alla P.E. 16492 del 24.11.1998 prot.

19900 avente per oggetto la realizzazione di passo carrabile;

5. Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 205-99 avente per oggetto la Variante alla C.E. n. 83-98 e successiva Variante C.E. n. 218-98 (ristrutturazione di fabbricato ad uso civile abitazione);

6. Domanda di Permesso di Abitabilità o di Uso per costruzioni edili n. 2006 del 2000.



### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione e più precisamente:

Piano Terra (abitazione):

- demolizione tramezzatura che divideva i vani ingresso-disimpegno;

- nel vano adibito a camera (lato ovest) è stato rappresentato un armadio a muro che riduceva la superficie del vano in oggetto ma dal sopralluogo effettuato all'immobile si rileva la presenza di mobilia armadio ma non avente le caratteristiche tali da ridurre la superficie del vano e pertanto lo stesso al fine della verifica del rapporto aereo-illuminante non potrà aver destinazione camera ma bensì locale di sgombero ed inoltre le dimensioni della finestra esistente non risulta come quella dichiarata nell'ultimo titolo abilitativo ma bensì di dimensioni inferiori;

- nel vano adibito a camera (lato est) il rapporto aereo-illuminante non è verificato in quanto la dimensione della finestra non risulta come quella dichiarata nell'ultimo titolo abilitativo ma bensì di dimensioni inferiori e pertanto anche tale vano non potrà aver destinazione camera ma bensì locale di sgombero;

- a fronte delle difformità sopra riportate pertanto al fine di poter dichiarare abitabile l'unità immobiliare eseguita è necessario variare la destinazione del vano soggiorno (lato ovest) in vano camera.

Piano Terra (vani accessori esterni):

- dal rilievo effettuato è emerso che la superficie lorda dei locali accessori risulta essere pari a mq. 23,65 anziché mq. 24,17 come risultanti dall'ultimo titolo abilitativo rilasciato.

- l'altezza del locale lavanderia e limonaia sono conformi mentre le altezze dei locali legnaia è leggermente superiore all'altezza concessionata. Questo è possibile constatarlo dalla sola documentazione fotografica (vedi allegato n. 9 documentazione fotografica a confronto - locali accessori) che attesta in particolar modo pendenze diverse della copertura del locale legnaia in quanto graficamente nello stato concessionato le altezze non sono state indicate e pertanto non confrontabili in termini di misurazione.



### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Nonostante il complesso immobiliare sia composto da due unità abitativa la prima al piano terra e la seconda al piano primo non sussistono oneri condominiali salvo quanto previsto dall'art. 1.117 del codice civile e più precisamente.

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;

2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pescia (PT) - Via delle Cartiere 1  
Appartamento ad uso civile abitazione posto ai piani terra ed interrato (piano primo sottostrada) composto al piano terra da ingresso, cucina/soggiorno, camera (ex soggiorno), n. 2 locali di sgombero (ex camere), bagno, anti-bagno/centrale termica, taverna, lavanderia, legnaia e limonaia ed al piano interrato (piano primo sottostrada) da cantina, corredato da due corti in proprietà entrambe esclusiva al piano terra. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla pubblica Via delle Cartiere tramite resede a comune con altra unità immobiliare, contraddistinto nel foglio di mappa 89 - mappale 349 - sub. 7, avente su una porzione antistante il cancello carrabile anche la funzione di area per sosta auto.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 349, Sub. 5, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 245.652,00  
Per il metodo di stima il sottoscritto si è basato sul metodo comparativo in quanto si è avvalso della collaborazione di varie agenzie immobiliari poste in zona nel Comune di Pescia che conoscendo il flusso del mercato in questo preciso periodo, una volta visto esternamente l'immobile, vista la documentazione fotografica e i disegni architettonici effettuati hanno valutato un prezzo pari a euro 1.100,00/mq. al lordo delle murature (notevolmente inferiore a quanto riportato sull' "OSSERVATORIO QUOTAZIONI IMMOBILIARI NAZIONALE" che attesta il valore medio pari a euro 1.400,00 al mq.).  
Detto deprezzamento è anche dettato dalle condizioni manutentive in cui versa l'immobile esecutato, in particolar modo i locali accessori presentano problemi di umidità di risalita (lavanderia e legnaia) come anche il lato nord-est del fabbricato principale presenta il deterioramento dell'intonaco esterno.

Dai rilievi effettuati e confrontati con l'ultimo stato concessionato rilasciato dal Comune di Pescia (Concessione Edilizia n. 218-98 rilasciata in data 29.12.1998 di cui alla P.E. 16470 del 12.11.1998 prot. 19225 quale variante alla CE 83-98 del 04.06.1998) sono emerse delle difformità sia sulla superficie

lorda dei locali accessori posti all'esterno del fabbricato principale la quale risulta essere inferiore a quanto concessionato (attuali mq. 23,65 anziché mq. 24,17) oltre a difformità sull'altezza della legnaia in quanto l'impostazione della copertura risultava a capanna anziché con un'unica pendenza come rilevato sul posto con variazioni delle altezze (vedi allegato n. 9 documentazione fotografica a confronto - locali accessori). Per tali modifiche risulta necessario procedere alla presentazione di relativa sanatoria edilizia.

Da colloquio effettuato con tecnico del Comune di Pescia, una volta esposto le modifiche apportate rispetto alla licenziato è emersa la necessità di presentare pratica di "ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'" come da Regolamento edilizio del Comune di Pescia approvato con D.C.C. del 17/06/2019 n. 65.

Tutte le altre variazioni confrontando lo stato licenziato con lo stato attuale rientrano nelle tolleranze costruttive pari al 2%.

Inoltre la destinazione dei vani nell'immobile principale non può essere quella riportata sulla licenza edilizia depositata in quanto il rapporto aereo illuminante dei vani camera (lato est) e camera (lato ovest) non è verificato.

Tutto questo non preclude la commerciabilità del bene in quanto le due camere cambieranno la destinazione in locale di sgombero mentre il vano soggiorno varierà la destinazione in vano camera.

#### SPESE:

Presentazione pratica (diritti di segreteria) euro 100,00

n° 2 marca da bollo da euro 16,00 per la presentazione e rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria. Sanzioni amministrative per interventi per ristrutturazione edilizia con incrementi volumetrici fino 50 metri cubi pari a euro 2.325,00 -

Le spese per tecniche per la presentazione di detta pratica ammontano a circa euro 2.000,00 (eurodueemila/00) + cassa

+ iva.

Mentre per la presentazione della nuova planimetria a variazione presso l'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio di Pistoia - Comune di Pescia sarà pari a euro 400,00 (euroquattrocento/00) + cassa + iva.

RICAPITOLANDO il valore di bene esecutato sottratte le spese da sostenere sarà pari a :

Valore immobile	Euro 245.652,00
Diritti di segreteria	- Euro 100,00
Spese sanatoria	- Euro 2.325,00
Marche da bollo n° 2 da 16,00 €.	- Euro 32,00
Presentazione planimetria catastale	- Euro 50,00
Spese tecniche (Presentazione sanatoria)	- Euro 2.562,00 (compreso cassa 5% e iva 22%)
Spese tecniche (presentazione planimetria catastale)	- Euro 512,40 (compreso cassa 5% e iva 22%)

**TOTALE Euro 240.070,60 arrotondato ad euro 240.000,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Pescia (PT) - Via delle Cartiere 1	223,82 mq	1.100,00 €/mq	€ 245.652,00	100,00%	€ 245.652,00
Valore di stima:					€ 245.652,00

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.

Agliana, li 09/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Panerai Felice Massimo

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 2 Altri allegati - Operazioni Peritali (Aggiornamento al 10/01/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 20/01/2023)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Permuta del 23.12.2010 rep. 43116 - racc. 10794
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure storiche (Aggiornamento al 01/08/2023)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria f. 82 - mapp. 349 - sub. 5 - Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni f. 82 - mapp. 349 (Aggiornamento al 13/12/2022)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Frontespizio Titoli Abilitativi rilasciati dal Comune di Pescia
- ✓ N° 4 Altri allegati - Grafici stato Concessionato - stato di Rilievo - stato Sovrapposto e Documentazione Fotografica a confronto
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 02/08/2023)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto
- ✓ N° 1 Altri allegati - Valutazioni Immobiliari Abitazioni

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA



### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pescia (PT) - Via delle Cartiere 1  
Appartamento ad uso civile abitazione posto ai piani terra ed interrato (piano primo sottostrada) composto al piano terra da ingresso, cucina/soggiorno, camera (ex soggiorno), n. 2 locali di sgombero (ex camere), bagno, anti-bagno/centrale termica, taverna, lavanderia, legnaia e limonaia ed al piano interrato (piano primo sottostrada) da cantina, corredato da due corti in proprietà entrambe esclusiva al piano terra. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla pubblica Via delle Cartiere tramite resede a comune con altra unità immobiliare, contraddistinto nel foglio di mappa 89 - mappale 349 - sub. 7, avente su una porzione antistante il cancello carrabile anche la funzione di area per sosta auto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 349, Sub. 5, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Piano Operativo Approvato del Comune di Pescia con delibera Consiliare n. 49 del 20/07/2022. L'immobile esecutato è normato secondo quanto riportato nelle "NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE" del Comune di Pescia approvate con D.C.C. n. 108 del 30/12/1999, modificate con D.C.C. n. 83 del 29/11/2007, D.C.C. n. 64 del 05/09/2007, D.C.C. n. 84 del 29/11/2007, D.C.C. n. 108 del 18/12/2015 e D.C.C. n. 52 del 26/05/2017 art. 44 - Sottozone B(I) - Residenziali di completamento edilizio. Art. 44 - Sottozone B(I) - RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO: Sono caratterizzate da case unifamiliari e bifamiliari a due piani con o senza piano interrato o seminterrato destinato a rimessa o altri annessi dell'abitazione. In queste sottozone non si riscontrano particolari valori edilizi od ambientali anche se il tipo edilizio si presenta spesso caratterizzato e sufficientemente omogeneo. In queste sottozone, in prevalenza edificate, esistono lotti liberi ancora disponibili alla edificazione. La destinazione d'uso è, in prevalenza, residenziale. Sono ammesse destinazioni d'uso complementari e compatibili con quella residenziale e cioè per attività commerciali, artigianali con esclusione di quelle nocive, rumorose, inquinanti e privilegiando l'artigianato di servizio. Sono ammessi interventi di: - manutenzione ordinaria e straordinaria; - ristrutturazione edilizia come descritti alla lettera D) dell' "allegato" alla legge regionale 59/80; - adeguamento funzionale ed igienico - sanitario nei limiti del 10% della superficie utile netta (Sun) esistente e non oltre mq.12 per ogni unità immobiliare; - sostituzione edilizia o nuova edificazione sui lotti liberi nel rispetto dei parametri edilizi della sottozona e delle tipologie edilizie in questa ricorrenti; - sopraelevazione fino a 2 piani massimo fuori terra e non oltre l'altezza consentita per la sottozona. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto (I.E.D.) per concessione, autorizzazione o semplice comunicazione dell'inizio dei lavori. Parametri urbanistici: - indice di utilizzazione fondiaria Uf. mq. / mq. 0,50 - altezza, 2 piani fuori terra H.max. ml. 7,50 - distanze dai confini De. ml. 5,00 - distanze dalle strade Ds. secondo allineamenti già in essere Nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico, in forza del Decreto Ministeriale 15.12.1959, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.83 del 05.04.1960, riguardante alcuni tratti collinari sui versanti est ed ovest della città, l'indice di utilizzazione fondiaria di cui sopra, è ridotto del 50% (cioè Uf = mq./mq. 0,25) per interventi da eseguire su lotti di terreno ineditati e del 30% (cioè Uf = mq./mq. 0,35) per interventi da eseguire su lotti di terreno edificati almeno in ragione del 30% della potenzialità edificatoria espressa dall'indice di zona originario. Fatti salvi i titoli abilitativi rilasciati precedentemente all'adozione delle presenti norme, eventuali varianti in corso d'opera, ove determinanti incremento di carico urbanistico, dovranno essere valutate sulla base delle seguenti riduzioni dell'indice di fabbricabilità: a. riduzione del 30% (cioè Uf = mq./mq. 0,35), se il titolo originario prevedeva l'utilizzazione di almeno del 30% della capacità edificatoria espressa dal lotto di riferimento sulla base dell'applicazione dell'indice di zona originario; b. riduzione del 50% (cioè Uf = mq./mq. 0,25), se il titolo originario prevedeva una utilizzazione inferiore al 30% della capacità edificatoria espressa dal lotto di riferimento sulla base dell'applicazione dell'indice di zona originario. Al fine di conservare le caratteristiche tipologiche presenti, nella zona sottoposta a vincolo paesaggistico posta sul lato est della città potranno essere



realizzati soltanto edifici singoli, composti da non più di tre unità immobiliari (escluso gli accessori) di dimensioni conformi a quelle stabilite dalle presenti norme, escludendo quindi tipologie in linea o a schiera. La ridefinizione degli indici di fabbricabilità per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico in forza del D.M. 15/12/1959 si applica con l'eccezione dei titoli abilitativi già assentiti o per le DIA divenute efficaci, nonché per le pratiche edilizie per le quali, alla data del 31.01.2007 (DCC n. 5 del 31.01.2007 di adozione della variante con la quale è stato introdotto il presente comma ), sia già stato ottenuto il favorevole parere della Commissione Comunale per il paesaggio.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 177/2022 DEL R.G.E.**



**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pescia (PT) - Via delle Cartiere 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 349, Sub. 5, Categoria A7	<b>Superficie</b>	223,82 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il quartiere al piano terra si presenta in ottime condizioni, per quanto concerne la parte abitata e più precisamente: - pavimento in gran parte in monocottura (tipo cotto) e nel vano adibito a locale di sgombero (ex camera lato est) in legno parquet, servizi igienici con pavimento e rivestimento laterale in ceramica di buona fattura, porte di accesso ai singoli vani in parte in legno massello e in parte in tamburato, mentre le stanze accessorie site sul laterale dell'immobile (vano Lavanderia, legnaia e limonaia) risultano essere in condizioni precarie dovute a problemi di umidità di risalita.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento ad uso civile abitazione posto ai piani terra ed interrato (piano primo sottostrada) composto al piano terra da ingresso, cucina/soggiorno, camera (ex soggiorno), n. 2 locali di sgombero (ex camere), bagno, anti-bagno/centrale termica, taverna, lavanderia, legnaia e limonaia ed al piano interrato (piano primo sottostrada) da cantina, corredato da due corti in proprietà entrambe esclusiva al piano terra. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla pubblica Via delle Cartiere tramite resede a comune con altra unità immobiliare, contraddistinto nel foglio di mappa 89 - mappale 349 - sub. 7, avente su una porzione antistante il cancello carrabile anche la funzione di area per sosta auto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Pistoia  
Iscritto a Pescia il 31/12/2021  
Reg. gen. 7384 - Reg. part. 1113  
Quota: 1/1  
Importo: € 790.989,60  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 765.080,81  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 14/04/2021  
N° repertorio: 420
- **Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento esecutivo  
Iscritto a Pescia il 10/05/2022  
Reg. gen. 2620 - Reg. part. 403  
Quota: 1/1  
Importo: € 43.136,34  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 41.793,55  
Rogante: Agenzia delle Entrate/Riscossione  
Data: 09/05/2022  
N° repertorio: 1542  
N° raccolta: 8922  
Note: Si riporta quanto contenuto nella Sezione D - Ulteriori Informazioni. Gli interessi di mora sono applicati ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 602/1973, e calcolati, sulla base del tasso determinato annualmente con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate. Per i crediti di natura previdenziale, gli interessi di mora vengono applicati esclusivamente se, alla data del pagamento, è stato già raggiunto il tetto massimo delle sanzioni civili (cd. somme aggiuntive) previste dalla Legge (art. 116, comma 8 e 9, della L. n. 388/2000). Comunicazione preventiva: 08976201900001120000, data notifica comunicazione preventiva: 05032020 numero avviso di accertamento esecutivo: T8R010201252/2015, anno: 2019, codice ente: 1, codice ufficio: T8R, tipo ufficio: 7, data esecutoria: 17112015 numero avviso di accertamento esecutivo: T8R010201885/2014, anno: 2019, codice ente: 1, codice ufficio: T8R, tipo ufficio: 7, data esecutoria: 23122014 numero di ruolo: 250027, anno del ruolo: 2019, codice ente: 1, codice ufficio: TZV, tipo ufficio: 8, data esecutoria: 21122018 numero di ruolo: 1638, anno del ruolo: 2015, codice ente: 853, codice ufficio: 1, tipo ufficio: A, data esecutoria: 14042015.
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobile**  
Trascritto a Pescia il 27/10/2022  
Reg. gen. 6219 - Reg. part. 4018  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 