
TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Venturini Umberto, nell'Esecuzione Immobiliare 161/2015 del R.G.E.

promossa da

banca del monte dei paschi di siena spa

contro

*****OMISSIS*****

*****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.....	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 161/2015 del R.G.E.....	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

INCARICO

In data 01/06/2018, il sottoscritto Geom. Venturini Umberto, con studio in Viale Matteotti, 53 - 51018 - Pieve a Nievole (PT), email: umbertoventurini@libero.it, Tel. 0572 951 115, Fax 0572 951 115, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/06/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Pieve a Nievole (PT) - via dello zizzolo n. 43/a

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile terratetto su due piani, adibito ad abitazione con annesso resede di terreno, non vicino ai trasporti pubblici, nella zona non vi è un parcheggio pubblico, i servizi commerciali si trovano a Pieve a Nievole centro distante circa 1 km.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Pieve a Nievole (PT) - via dello zizzolo n. 43/a

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 1/2)
- *****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

L'abitazione e il relativo resede di terreno confinano a nord con prop. *****OMISSIS*****, a est con *****OMISSIS*****, a ovest con via dello zizzolo a sud con *****OMISSIS*****



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	113,40 mq	122,60 mq	1,00	122,60 mq	2,70 m	terra-primo
Balcone scoperto	4,40 mq	4,40 mq	0,25	1,10 mq	0,00 m	primo
Cortile	156,00 mq	156,00 mq	0,18	28,08 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				151,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				151,78 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/1977 al 14/12/2005	***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 52, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 51.646,00 Piano t-1
Dal 14/12/2005 al 09/12/2018	***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 52, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 51.646,00

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
	9	52	4		A3	4	8 vani		516,46	t-1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

sono stati richiesti ai rispettivi uffici anagrafe dei comuni, il certificato di residenza degli esecutati, dal quale risulta che : il sig. *****OMISSIS*****

è residente in via *****OMISSIS*****

la sig.ra *****OMISSIS*****

è residente in via *****OMISSIS*****

PATTI

l'immobile risulta ad oggi non più abitato dal sig. *****OMISSIS*****, l'appartamento risulta completamente arredato. la sig.ra *****OMISSIS*****, separata dal coniuge, mi dichiara di risiederci e non risultano contratti di locazione in essere o patti.-

STATO CONSERVATIVO

il fabbricato nel suo insieme si trova in buone condizioni di manutenzione e si presenta anche bene alla vista dall'esterno. l'appartamento al piano terra e primo si trova in buone condizioni di manutenzione con finiture di buona qualità. l'edificio è stato costruito nel decennio anni 70 e anche dal punto di vista strutturale, si trova in buone condizioni. le strutture non corrispondono alle normative antisismiche in quanto realizzate prima della loro entrata in vigore.

il cortile, abbastanza ampio, è conservato in buono stato.

PARTI COMUNI

per l'immobile in oggetto non esistono parti comuni con altre unità immobiliari.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

il bene non risulta gravato da obblighi o affrancamento di alcun genere.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

l'immobile pignorato si trova al piano terra e piano primo, le sue pareti libere sono esposte a nord, e ovest mentre sui lati est e sud è in aderenza ad altri immobili; i locali abitativi hanno un'unica altezza. le strutture verticali sono in muratura di blocchi laterizi, esternamente appaiono in buone condizioni; il solaio di calpestio interno è in laterizio armato, così come il solaio del soffitto in buono stato di conservazione.

la copertura del fabbricato è a semi-padiglione, da quel che è possibile vedere in discrete condizioni, con tegole in cotto ; le tramezzature interne sono realizzate in mattoni; i pavimenti interni sono in ceramica, esclusi quelli delle camere dove vi è il parquet di legno, i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica ; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato; le porte interne sono in legno tamburato, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con quadro generale; esiste impianto di riscaldamento con corpi radianti in ghisa, nel locale cucina-soggiorno si trova un camino e un forno ; la fornitura dell'acqua calda avviene tramite caldaia muraria a gas; le forniture acqua e gas metano avvengono tramite la rete cittadina; vi è un resede di terreno esclusivo, che può fungere da posto auto .- Nell'insieme l'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche, in buone condizioni di manutenzione, comunque agibile.-



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da uno degli esecutati (sig.ra *****OMISSIS*****).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1977 al 14/12/2005	***OMISSIS***	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Ciro Lenzi	05/07/1977	3882	1646
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Pescia	19/07/1977		1265
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/12/2005 al 09/12/2018	***OMISSIS***	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Donato Grazioso	14/12/2005	92109	4824
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Pescia	29/12/2005		6826
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pescia aggiornate al 10/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Pescia il 29/12/2005

Reg. gen. 6827 - Reg. part. 1852

Importo: € 380.000,00

A favore di banca toscana spa

Contro ***OMISSIS*** formalità a carico della procedura

ipoteca legale derivante da ipoteca legale

Iscritto a Pescia il 08/11/2006

Reg. gen. 6566 - Reg. part. 1654

Importo: € 22.516,22

A favore di Gest Line spa

Contro ***OMISSIS***

Formalità a carico della procedura

Note: per i diritti di 1/2 sull'immobile posseduti da *****OMISSIS*****

Trascrizioni



pignoramento immobili

Trascritto a Pescia il 23/06/2015

Reg. gen. 2213 - Reg. part. 1553

A favore di banca del monte dei paschi di siena spa

Contro *****OMISSIS*****

formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

le norme di attuazione del PRG, approvate con D.C.C.N.46/2014 , classifica l'immobile all'art. 33-zona E1 aree ad agricoltura promiscua,l' interventi eventualmente ammessi sono quelli ivi citati.-

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

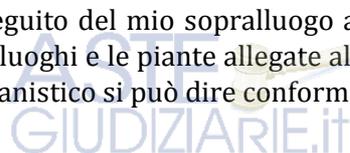
da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Pieve a Nievole, a seguito di mia richiesta inoltrata al comune stesso, è stata trovata a nome di *****OMISSIS*****(precedenti proprietari) la pratica di condono edilizio (legge 53/2004) n. 29 del 10.12.2004; a nome di *****OMISSIS**** la D.I.A. n. 29/2002 e la D.I.A. n. 173/2005.-

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



a seguito del mio sopralluogo all'immobile, ho potuto verificare che, vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le piante allegate alle autorizzazioni di cui sopra, pertanto l'immobile, da un punto di vista urbanistico si può dire conforme.-



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

il sottoscritto CTU ritiene di procedere alla formazione di un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Pieve a Nievole (PT) - via dello zizzolo n. 43/a. Trattasi di immobile terratetto su due piani, adibito ad abitazione con annesso resede di terreno, non vicino ai trasporti pubblici, nella zona non vi è un parcheggio pubblico, i servizi commerciali si trovano a Pieve a Nievole centro distante circa 1 km.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 52, Sub. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 170.000,00

Il giudizio o valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato.

Pertanto la stima, basandosi su prezzi già verificatisi, è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene. È fondamentale conoscere la ragione pratica della stessa, altrimenti il giudizio di valore che verrà espresso non potrà considerarsi attendibile.

Il bene oggetto di valutazione viene comparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche.

Nello svolgimento delle operazioni di stima, il sottoscritto si atterrà al principio dell'ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive.

I criteri estimativi da adottare possono essere differenti, per essere poi paragonati e messi a confronto addivenendo ad una più corretta determinazione del valore commerciale.

Come accennato in premessa a questo capitolo, per determinare il valore della proprietà si è ritenuto di applicare diversi metodi di stima e precisamente:

· 1- il metodo del valore di mercato desunto dai dati OMI (osservatorio mercato immobiliare gestito dall'agenzia delle entrate); come prescrive il manuale operativo delle stime immobiliari a cura dell'agenzia del territorio;

-cap 9 paragrafo 2, sezione 2.2.1., pag. 230, nota (1), listini o valori locativi derivanti da elaborazioni statistiche (in questa casistica ricade anche l'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio) potranno essere utilizzati solo come elemento di controllo e mai quale fonte diretta".

a conferma di quanto esposto l'OMI esprime, relativamente ad immobili della tipologia di quello in causa, un intervallo medio di valori, che per la zona di ubicazione del bene variano da un

minimo di €/mq.1100.00 ad un massimo di €/mq.1250.00; il sottoscritto ritiene corretto di fare una media tra i due valori; quindi: $€ \frac{1250+1100}{2} = € 1175.00$.

2- il metodo di comparazione o confronto.

Allo scopo è stato reperito un'immobile recentemente oggetto di pubblicità immobiliare (sito Immobiliare.it) con caratteristiche similari

- (1) casa a schiera molto vicina a quella oggetto di perizia, superficie mq. 173.00 (dichiarati), prezzo richiesto € 199.000,00 (€/mq.1.150,00);



da queste considerazioni si può notare come il valore dell'OMI e quello dell'annuncio siano pressoché uguali, pertanto ritengo giusto, in questo caso, applicare il prezzo di €/mq. 1.180,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Pieve a Nievole (PT) - via dello zizzolo n. 43/a	151,78 mq	118.000,00 €/mq	€ 179.100,40	100,00	€ 179.100,40
Valore di stima:					€ 179.100,40

Deprezzamento del 5%

Valore finale di stima: € 170.145,00 arrotondato a € 170.000,00

L'incarico affidatomi prevede di attenermi, per l'applicazione di eventuali abbattimenti del valore di mercato come sopra determinato, esclusivamente a quanto previsto all'ultimo capoverso del punto 12, ossia di tener conto "...dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto; dello stato di occupazione, dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo", senza quindi tener conto né dei meccanismi d'asta (deposito per cauzione, occupazione del bene, appetibilità, difficoltà di visita, ecc) né del cosiddetto "valore di pronto realizzo" utilizzato sia da qualificate agenzie internazionali di settore, sia dalle "linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" elaborate dall'ABI e dagli ordini professionali.

L'esame dei documenti e dell'immobile durante il sopralluogo non ha evidenziato altri vizi, oltre quelli descritti in perizia, tali da rendere il bene inidoneo all'uso a cui è destinato o che ne diminuisca in modo apprezzabile il suo valore stimato.

Quantunque però il sopralluogo e l'esame del bene possa esser stato accurato e diligente non si può garantire l'assenza di ulteriori vizi, oggi non evidenti, ma che in futuro, possano manifestarsi rendendo il bene venduto inidoneo all'uso a cui è destinato o riducendone sensibilmente il valore. Alla luce quindi delle precedenti considerazioni e constatato che il bene, vuoi per le caratteristiche costruttive e qualitative, vuoi per l'età stessa del bene, inducono a tener conto, seppur in misura moderata, dell'assenza di garanzia per vizi del bene, ritengo quindi di dover applicare un deprezzamento nella misura del 5% del valore di stima.



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.



Pieve a Nievole, li 14/12/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Venturini Umberto



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Pieve a Nievole (PT) - via dello zizzolo n. 43/a
Trattasi di immobile terratetto su due piani, adibito ad abitazione con annesso resede di terreno, non vicino ai trasporti pubblici, nella zona non vi è un parcheggio pubblico, i servizi commerciali si trovano a Pieve a Nievole centro distante circa 1 km. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 52, Sub. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: le norme di attuazione del PRG, approvate con D.C.C.N. 46/2014, classifica l'immobile all'art. 33-zona E1 aree ad agricoltura promiscua, l' interventi eventualmente ammessi sono quelli ivi citati.-

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 161/2015 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Pieve a Nievole (PT) - via dello zizzolo n. 43/a		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 52, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	151,78 mq
Stato conservativo:	il fabbricato nel suo insieme si trova in buone condizioni di manutenzione e si presenta anche bene alla vista dall'esterno. l'appartamento al piano terra e primo si trova in buone condizioni di manutenzione con finiture di buona qualità. l'edificio è stato costruito nel decennio anni 70 e anche dal punto di vista strutturale, si trova in buone condizioni. le strutture non corrispondono alle normative antisismiche in quanto realizzate prima della loro entrata in vigore. il cortile, abbastanza ampio, è conservato in buono stato.		
Descrizione:	Trattasi di immobile terratetto su due piani, adibito ad abitazione con annesso resede di terreno, non vicino ai trasporti pubblici, nella zona non vi è un parcheggio pubblico, i servizi commerciali si trovano a Pieve a Nievole centro distante circa 1 km.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni



ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Pescia il 29/12/2005

Reg. gen. 6827 - Reg. part. 1852

Importo: € 380.000,00

A favore di banca toscana spa

Contro *****OMISSIS***** Formalità a carico della procedura

ipoteca legale derivante da ipoteca legale

Iscritto a Pescia il 08/11/2006

Reg. gen. 6566 - Reg. part. 1654

Importo: € 22.516,22

A favore di Gest Line spa

Contro *****OMISSIS***** Formalità a carico della procedura

Note: per i diritti di 1/2 sull'immobile posseduti da *****OMISSIS*****

Trascrizioni

pignoramento immobili

Trascritto a Pescia il 23/06/2015

Reg. gen. 2213 - Reg. part. 1553

A favore di banca del monte dei paschi di siena spa

Contro *****OMISSIS*****

Formalità a carico della procedura

