
TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Niccolai Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 208/2019 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	4
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 208/2019 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 387.180,00	15



INCARICO

All'udienza del 02/11/2019, il sottoscritto Arch. Nicolai Marco, con studio in Via Ponte Buggianese, 114/B - 51011 - Buggiano (PT), email neriniccolai.arch@tin.it, Tel. 0572 33453, Fax 0572 33453, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/11/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Marliana (PT) - Loc. Panicagliora, via Mammianese nn. 477/479 (con ingresso da via privata detta Macchini)

DESCRIZIONE

Piena proprietà di villa monofamiliare ad uso residenziale elevata su due piani corredata da ampi loggiati sui fronti sud ed ovest, oltre resede, sui quattro lati, destinato a giardino, posto auto scoperto, sviluppato su più livelli (pendenza da nord verso sud), posta in comune di Marliana, località Panicagliora, via Mammianese nn. 477/479 (allegato 10). Detta abitazione è accessibile, tramite resede con cancello pedonale oltre a cancello carrabile automatizzato, dalla via privata detta Macchini che diparte dalla via Mammianese. Al suo interno è così composta: al piano seminterrato/terra da ingresso, ampia taverna con forno e caminetto, cucinotto con camino, ripostiglio, locale tecnico con caldaia ed altri impianti, disimpegno, bagno, camera, loggiato accessibile dalla taverna e scale interne che conducono al piano terra/primo costituito a sua volta da disimpegno, due bagni e tre camere di cui quella ad ovest con piccolo terrazzo coperto. A quota più bassa rispetto alla zona notte e raggiungibile tramite quattro scalini, ampio soggiorno con camino, cucina, soprastante soffitta accessibile da botola oltre loggiato/terrazzo accessibile dalle aperture nel soggiorno e della cucina (allegato 3). Questo piano, inoltre, ha accesso indipendente da scala esterna posta sul lato ovest del fabbricato. L'immobile risulta dotato dei servizi a rete quali: energia elettrica, linea telefonica, acquedotto, impianto di riscaldamento mentre lo smaltimento dei liquami avviene tramite fossa biologica interrata posta nel giardino così come il serbatoio del gasolio che alimenta l'impianto di riscaldamento.

Con la SCIA del 23.03.2012, il vano centrale termica (vano non residenziale) è stato trasformato in guardaroba (vano residenziale), anche se in realtà è ancora utilizzato come locale tecnico.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Marliana (PT) - Loc. Panicagliora, via Mammianese nn. 477/479 (con ingresso da via privata detta Macchini)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Non è stata riportata la nota di trascrizione dell'atto di acquisto di **** Omissis ****, divenuta proprietaria con atto notaio Ciro Lenzi del 29.06.1990 rep. 31542/12923, stipulato precedentemente al ventennio considerato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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)

CONFINI

L'immobile confina con: via privata denominata Macchini su più lati, proprietà **** Omissis **** su più lati, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	274,02 mq	336,64 mq	1,00	336,64 mq	0,00 m	seminterrato/terra e terra/primo
Loggia fino a mq. 25	25,00 mq	25,00 mq	0,35	8,75 mq	0,00 m	
Loggia superiore a mq. 25	91,03 mq	91,03 mq	0,10	9,10 mq	0,00 m	
Giardino compreso strada privata	938,44 mq	938,44 mq	0,05	46,92 mq	0,00 m	
Soffitta	145,25 mq	168,32 mq	0,33	55,55 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				456,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				456,96 mq		

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	257			A7	3	16,5	totale 347 mq, totale escluse aree scoperte 330 mq	2045,17 €		

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi (diverso spessore di alcune murature; non rappresentazione grafica di finestra sul lato ovest della taverna, incavi nelle murature; non realizzazione di parete interna; diversa forma del banco bar nella taverna; restringimento, nella parte interna, di porta esterna taverna, ecc., mancata rappresentazione della soffitta), pertanto necessita di essere aggiornata (Allegato 4).

PRECISAZIONI

Nell'atto di acquisto con cui la signora **** Omissis **** acquista dalla signora **** Omissis **** il terreno fabbricativo su cui è stato edificato l'edificio oggetto di pignoramento, atto notaio Raffaele Marchetti del 14.10.1972, registrato a Pistoia il 28.10.1972 n. 4686 ed ivi trascritto il 30.10.1972 al n. 9429 R.G. e n. 7045 R.P., viene precisato quanto segue: "... la parte compratrice per se, suoi eredi ed aventi causa dovrà lasciare libera da costruzioni una striscia di terreno della profondità costante di ml. 2,50 lungo l'intero lato sud del terreno compravenduto, coincidente con l'asse della citata strada privata, intendendo che tale striscia costituisce la metà della strada privata stessa corrente lungo il lato sud medesimo. Sulla predetta semistrada privata avranno diritto di passo e transito alla pedona e con ogni mezzo possibile, senza limitazione alcuna e quindi come se fosse strada pubblica; sia la parte compratrice, sia la venditrice, per loro, loro eredi ed aventi causa, nonché tutti i proprietari degli appezzamenti di terreno serviti dalla suddetta strada privata. Inoltre la parte compratrice ha diritto di passo e transito con ogni mezzo possibile e cioè senza limitazione alcuna sull'intera strada privata, per tutta la sua ampiezza, dalla strada statale Mammianese, fino al confine ovest dell'appezzamento di terreno compravenduto..."

Nell'atto di acquisto del notaio Donato Grazioso del 24.06.2005 rep. n. 89.471, raccolta n.4.752 è riportato "...Detto fabbricato, avente accesso pedonale e carraio dalla suddetta via Mammianese attraverso la strada privata Macchini, è..."

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in normale stato di manutenzione, considerando che è stato costruito oltre quarant'anni fa, ad eccezione di alcune efflorescenze presenti sul muro a contatto con il terreno sul lato nord ed in altri punti, alcune fessurazioni nella trave del loggiato al piano terra oltre ad alcune infiltrazioni nelle gronde del tetto (allegato 5).



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato realizzato in muratura di vari spessori, travi e pilastri, intonaco, solai in latero-cemento e copertura a capanna con soprastante manto di copertura.

L'alloggio all'interno presenta le seguenti rifiniture:

- pavimenti e rivestimenti in ceramica;
- infissi interni ed esterni in legno con vetri semplici oltre portelloni esterni in legno (al piano primo sono presenti inoltre avvolgibili in pvc);
- pareti intonacate e tinteggiate;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento sottotraccia con radiatori in ghisa e caldaia posta nel locale tecnico al piano seminterrato/terra;
- impianto idro-sanitario sottotraccia;
- scala interna rivestita in marmo, mentre quella estera in pietra.

Il loggiato e terrazzo sul lato sud ed ovest hanno pavimenti in grés e pilastri rivestiti in pietra.

L'ampio resede, utilizzato come giardino e posto auto scoperto, è realizzato su più livelli collegati tra loro con scale e percorsi in pietra come i muretti di delimitazione o contenimento come pure è lastricato in pietra parte dello spazio antistante il loggiato. L'ingresso pedonale e quello carrabile, arretrati rispetto al filo strada, sono dotati di cancello metallico di cui quello carrabile con apertura automatizzata e coperti ognuno da una propria tettoia in legno con copertura a capanna e soprastante tegole. Nel resede sono interrati la cisterna dell'acqua potabile, il serbatoio del gasolio, oltre alla fossa biologica per le acque nere, tutti a servizio dell'abitazione. La recinzione del resede è stata realizzata con muretti in pietra di varie altezze con soprastante cimasa e ringhiera metallica (allegato 5).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 09/01/2018
- Scadenza contratto: 14/12/2021



Relativamente all'immobile risulta il seguente contratto di locazione del 15.12.2017 e registrato telematicamente il 09.01.2018 presso UT Pescia serie 3T n. 43 (allegato 7).

Sul contratto di affitto risulta "...Il canone annuo per la durata intera della locazione è pattuito in euro 3.000,00 (eurotre mila/00) in esecuzione dell'imposta IVA, D.L. 83/2012, da pagarsi in rate mensili anticipate, di € 300,00 cadauna, entro e non oltre il giorno 20 di ogni mese..."

Il sopralluogo sull'immobile, effettuato in data 08.01.2020, è stato eseguito alla presenza del signor ****



Omissis **** legale rappresentate della società **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/1990 al 07/06/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Ciro Lenzi	29/06/1990	31542	12923
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Pistoia	24/07/1990		3774
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Conservatoria Pescia	19/07/1990	579			
Dal 07/06/2005 al 24/06/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grazioso Donato	07/06/2005	89135	4743
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Pistoia	21/06/2005	5829	3624
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/06/2005 al 02/01/2020	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Grazioso Donato	24/06/2005	89471	4752
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Pistoia	11/07/2005	6619	4096
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/12/2014	**** Omissis ****	TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' da SPA in SRL			



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Marrese Antonio	03/12/2014	128622	13348
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Pistoia	16/12/2014	8181	5978
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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 02/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** * derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Pistoia il 29/07/2005
Reg. gen. 7547 - Reg. part. 1834
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 450.000,00
Rogante: Notaio Grazioso Donato
Data: 26/07/2005
N° repertorio: 89948
N° raccolta: 4768
Note: Lucas Real Estate SRL in precedenza SPA
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a Pistoia il 10/09/2015
Reg. gen. 6158 - Reg. part. 1106
Importo: € 225.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio Marrese Antonio
Data: 08/09/2015
N° repertorio: 130112

N° raccolta: 13725

Note: Ipoteca di terzo grado.

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

Iscritto a Pistoia il 10/09/2015

Reg. gen. 6157 - Reg. part. 1105

Importo: € 525.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Notaio Marrese Antonio

Data: 08/09/2015

N° repertorio: 130111

N° raccolta: 13724

Note: Ipoteca di secondo grado.



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pistoia il 11/09/2019

Reg. gen. 7696 - Reg. part. 5280

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

* Annotazione all'iscrizione del 29.07.2005 RP. n. 1834 per proroga durata con atto notaio Marrese Antonio del 16.11.2015 rep. n. 130490/13814 trascritto a Pistoia il 24.11.2015 RP n. 1078

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel Regolamento Urbanistico in zona individuata come Aree a prevalente funzione residenziale (zone B) sottozona BT1 Insediamenti con destinazione mista residenziale-turistica saturi; di cui all'art. 39.4 delle Norme Tecniche di Attuazione. Inoltre rientra nella carta dei vincoli in: Zona a vincolo idrogeologico ai sensi del regio Decreto 1775/33; Aree tutelate come beni paesaggistici ambientali ai sensi del D.Lgs/2004.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da un esame effettuato presso l'archivio edilizia del comune di Marliana, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n. 102 del 09.11.1972, per la costruzione di casa di civile abitazione;
- Autorizzazione ad intervento di manutenzione Straordinaria n. 84 del 14.06.1994 per lavori di impermeabilizzazione del tetto e rifacimento del manto di copertura;



- Concessione edilizia in sanatoria n. 632 del 19.11.1997 per lavori di ampliamento e ristrutturazione;
- SCIA del 23.03.2012, prot. n. 2341 per la ristrutturazione edilizia di fabbricato unifamiliare di civile abitazione con aumento della superficie utile, per mutata destinazione di superfici accessorie in vani utili e successiva comunicazione fine lavori del 27.10.2014, prot. n. 8912.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Da un esame degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi e confrontandoli con lo stato rilevato sono emerse alcune difformità: diverso spessore di alcune murature; non rappresentazione grafica di finestra sul lato ovest della taverna, incavi nelle murature; non realizzazione di parete interna; diversa forma del banco bar nella taverna; restringimento, nella parte interna, ed altre modeste modifiche interne.

Inoltre sono stati realizzati all'esterno sotto il porticato al piano terra e primo, nell'angolo sud-est, due armadi in legno, da terra a soffitto, senza titolo edilizio, che andranno smontati.

Mentre per le altre difformità, a seguito di informazioni assunte presso l'ufficio tecnico edilizia privata del comune di Marliana e da quanto risulta allo scrivente possono essere regolarizzate mediante la presentazione di una pratica di accertamento di conformità rilasciata dal Comune in sanatoria, dietro il pagamento di una somma quantificabile presumibilmente in circa € 4.000,00 (sanzione, diritti, spese tecniche, smontaggi).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Marliana (PT) - Loc. Panicagliora, via Mammianese nn. 477/479 (con ingresso da via privata detta Macchini)
Piena proprietà di villa monofamiliare ad uso residenziale elevata su due piani corredata da ampi loggiati sui fronti sud ed ovest, oltre resede, sui quattro lati, destinato a giardino, posto auto scoperto, sviluppato su più livelli (pendenza da nord verso sud), posta in comune di Marliana, località Panicagliora, via Mammianese nn. 477/479 (allegato 10). Detta abitazione è accessibile, tramite resede con cancello pedonale oltre a cancello carrabile automatizzato, dalla via privata detta Macchini che diparte dalla via Mammianese. Al suo interno è così composta: al piano seminterrato/terra da ingresso, ampia taverna con forno e caminetto, cucinotto con camino, ripostiglio, locale tecnico con caldaia ed altri impianti, disimpegno, bagno, camera, loggiato accessibile dalla taverna e scale interne che conducono al piano terra/primo costituito a sua volta da disimpegno, due bagni e tre camere di cui quella ad ovest con piccolo terrazzo coperto. A quota più bassa rispetto alla zona notte e raggiungibile tramite quattro scalini, ampio soggiorno con camino, cucina, soprastante soffitta accessibile da botola oltre loggiato/terrazzo accessibile dalle aperture nel soggiorno e della cucina (allegato 3). Questo piano, inoltre, ha accesso indipendente da scala esterna posta sul lato ovest del fabbricato. L'immobile risulta dotato dei servizi a rete quali: energia elettrica, linea telefonica, acquedotto, impianto di riscaldamento mentre lo smaltimento dei liquami avviene tramite fossa biologica

interrata posta nel giardino così come il serbatoio del gasolio che alimenta l'impianto di riscaldamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 257, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 601.816,32

Marliana è un comune della Montagna Pistoiese il cui territorio si sviluppa interamente su un'area montana di media altitudine ed è caratterizzato da una serie piccole località sparse sul territorio costituite per una buona parte da edifici utilizzati pochi mesi l'anno nella stagione estiva. Il comune di Marliana è composto da un frazionamento delle consistenze immobiliari, ogni singola zona immobiliare del comune è identificata dalle tipologie di immobili che sostanzialmente la costituiscono e che quindi ne individuano il valore immobiliare. Gli immobili del comune di Marliana sono caratterizzati da quattro principali zone o fasce omogenee che ne individuano le caratteristiche geografiche e di conseguenza anche tipologiche e più precisamente (valutazione OMI):

- Zona "B1 Centrale/CAPOLUOGO.

- Zona "D1 Periferica/FEMMINAMORTA, PANICAGLIORA, GORAILOLO, CASORE, AVAGLIO.

- Zona "E1 Suburbana/SERRA, LA MACCHIA.

- Zona "E2 Suburbana/MONTAGNANA, MOMIGNO, FRAZIONI MINORI.

L'immobile oggetto della presente stima ricade nella zona omogenea (valutazione OMI) "D1 - Periferica/FEMMINAMORTA, PANICAGLIORA, GORAILOLO, CASORE, AVAGLIO" dove il valore delle abitazioni di tipo ville e villini, nello stato di manutenzione normale viene indicato da € 1.350/mq a € 1.500/mq (allegato 11).

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili su descritti, adotto la stima per comparazione assumendo come parametro tecnico il metro quadro medio, lo stesso che nel Comune di Marliana viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quelli oggetto di stima. Pertanto da informazioni assunte presso siti immobiliari, studi professionali che operano nello stesso comune, da dati riportati dall'OMI e per esperienza diretta, in analogia ai prezzi di mercato correnti nelle stesse zone, tenuto conto che l'immobile risulta locato, del contesto urbanistico ed ambientale in cui è collocato, del grado di finitura, tenuto conto anche delle normali condizioni di manutenzione e conservazione, nonché della sanatoria edilizia di cui al precedente punto, il sottoscritto attribuisce il valore su indicato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Marliana (PT) - Loc. Panicagliora, via Mammianese nn. 477/479 (con ingresso da via privata detta Macchini)	456,96 mq	1.317,00 €/mq	€ 601.816,32	100,00%	€ 601.816,32
Valore di stima:					€ 601.816,32

Valore di stima: € 601.816,32

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi complessivi di sanatoria; sanzioni, diritti, spese tecniche e catastali	4000,00	€
Vizi e difetti occulti, andamento mercato immobiliare, non libera vendita	15,00	%
Immobile locato con contratto oppanabile	20,00	%

Valore finale di stima: € 387.180,00

In primo luogo abbiamo effettuato la ricerca dello stock immobiliare da assumere come comparazione nella nostra stima. Per la scarsa edificazione del territorio a causa della localizzazione montana e dell'uso stagionale di buona parte degli edifici il numero di compravendite è risultato molto limitato e quindi è stata estesa la ricerca su tre fogli di mappa e per un tempo pari a 48 mesi. La ricerca è stata effettuata utilizzando la piattaforma digitale "STIMATRIXCITY", utilizzando i parametri foglio di mappa e categoria catastale che in questo caso sono 19, 20, 28 fogli di mappa e A/7 categoria. Con questa ricerca sono stati trovati 36 immobili che presumibilmente hanno le caratteristiche ricercate (allegato 12). Dopodiché abbiamo analizzato nel periodo di 48 mesi che vanno dal 18.02.2016 al 18.02.2020 quanti di questi immobili siano stati oggetto di atti pubblici in genere (successioni, compravendite, mutui, etc.), solo 11 sono risultati potenziali compravendite (allegato 12) e dopo la verifica sono state trovate 2 compravendite entrambe con caratteristiche non pienamente comparabili trattandosi una di trasferimento immobiliare in esecuzione di accordi di separazione e l'altra collocata in posizione più isolata, distante dalla viabilità principale oltre alla diversa tipologia costruttiva e periodo di costruzione (allegato 12).

Considerato che sono stati trovati compravendite di immobili con caratteristiche non pienamente comparabili con l'immobile pignorato, rendendo pertanto l'indagine non pienamente soddisfacente alla determinazione di un prezzo di stima puntuale è stata svolta una ulteriore indagine di mercato attraverso operatori immobiliari nazionali e locali, nonché attraverso i dati OMI.

Il valore di stima unitario applicato in perizia è stato calcolato determinando il Valore Normale su dati OMI (allegato 11) dell'immobile mediandolo con i tre valori medi di mercato con caratteristiche simili, stessa destinazione d'uso e stessa localizzazione. Gli operatori immobiliari sono:

- Immobiliare.it
- Borsino Immobiliare.it
- ReQuot.com

I valori desunti sono:

- Valore Normale su dati OMI € 1.372,50/mq determinato attraverso la piattaforma StimatrixCity;
- Immobiliare.it € 1.325,33/mq (allegato 13) calcolato sul valore medio e diviso per la superficie convenzionale € 532.000,00/mq 401,41 = € 1.325,33/mq;
- Borsino Immobiliare.it € 1.475,00/mq (allegato 13) si è riportato il valore medio;(allegato 13)
- ReQuot.com € 985,30/mq calcolato sul valore medio e diviso per la superficie convenzionale € 395.509,00/mq 401,41 = € 985,30/mq.(allegato 13)

Dopodichè è stata calcolata la media tra i valori di mercato ricavando $(1.325,33+1.475,00+985,30)/3 = € 1.261,88/mq$. a sua volta mediato con il Valore Normale su dati OMI $(1.261,88+1.372,50)/2 = € 1.317,19/mq$. arrotondato a cifra tonda ad € 1.317,00/mq., che rappresenta la valutazione applicata in perizia.

Il valore della proprietà ammonta a € 601.816,32 da cui si devono detrarre la sanatoria edilizia e deprezzamento per locazione, vizi e difetti occulti, andamento mercato immobiliare, non libera vendita ed ammontanti rispettivamente ad € 4.000,00, € 90.272,45 ed € 120.363,26, portando il valore finale di stima ad € 387.180,61.

Deprezzamento : € 4.000,00 (sanatoria edilizia)
€ 601.816,32 x 15% = € 90.272,45 (vizi, difetti occulti...)
€ 601.816,32 x 20% = € 120.363,26 (locazione)
€ 601.816,32 - 214.635,71 = € 387.180,61

VALORE FINALE DI STIMA DELLA PIENA PROPRIETA' € 387.180,61 ARROTONDATO AD € 387.180,00.



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.

Buggiano, li 24/02/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Nicolai Marco



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Altri allegati - Elaborato grafico
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Foto
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 02/01/2020)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Contratto di locazione
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 02/01/2020)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Comunicazione inizio operazioni peritali
- ✓ N° 10 Ortofoto
- ✓ N° 11 Altri allegati - Calcolo Valore Normale OMI
- ✓ N° 12 Altri allegati - Ricerca immobili comparabili
- ✓ N° 13 Altri allegati - Ricerca altri valori di mercato



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Marliana (PT) - Loc. Panicagliora, via Mammianese nn. 477/479 (con ingresso da via privata detta Macchini)

Piena proprietà di villa monofamiliare ad uso residenziale elevata su due piani corredata da ampi loggiati sui fronti sud ed ovest, oltre resede, sui quattro lati, destinato a giardino, posto auto scoperto, sviluppato su più livelli (pendenza da nord verso sud), posta in comune di Marliana, località Panicagliora, via Mammianese nn. 477/479 (allegato 10). Detta abitazione è accessibile, tramite resede con cancello pedonale oltre a cancello carrabile automatizzato, dalla via privata detta Macchini che diparte dalla via Mammianese. Al suo interno è così composta: al piano seminterrato/terra da ingresso, ampia taverna con forno e caminetto, cucinotto con camino, ripostiglio, locale tecnico con caldaia ed altri impianti, disimpegno, bagno, camera, loggiato accessibile dalla taverna e scale interne che conducono al piano terra/primo costituito a sua volta da disimpegno, due bagni e tre camere di cui quella ad ovest con piccolo terrazzo coperto. A quota più bassa rispetto alla zona notte e raggiungibile tramite quattro scalini, ampio soggiorno con camino, cucina, soprastante soffitta accessibile da botola oltre loggiato/terrazzo accessibile dalle aperture nel soggiorno e della cucina (allegato 3). Questo piano, inoltre, ha accesso indipendente da scala esterna posta sul lato ovest del fabbricato. L'immobile risulta dotato dei servizi a rete quali: energia elettrica, linea telefonica, acquedotto, impianto di riscaldamento mentre lo smaltimento dei liquami avviene tramite fossa biologica interrata posta nel giardino così come il serbatoio del gasolio che alimenta l'impianto di riscaldamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 257, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel Regolamento Urbanistico in zona individuata come Aree a prevalente funzione residenziale (zone B) sottozona BT1 Insediamenti con destinazione mista residenziale-turistica saturi; di cui all'art. 39.4 delle Norme Tecniche di Attuazione. Inoltre rientra nella carta dei vincoli in: Zone a vincolo idrogeologico ai sensi del regio Decreto 1775/33; Aree tutelate come beni paesaggistici ambientali ai sensi del D.Lgs/2004.

Prezzo base d'asta: € 387.180,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 208/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 387.180,00

ASTE
GIUDIZIARIE.IT 

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Marliana (PT) - Loc. Panicagliora, via Mammianese nn. 477/479 (con ingresso da via privata detta Macchini)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 257, Categoria A7	Superficie	456,96 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in normale stato di manutenzione, considerando che è stato costruito oltre quarant'anni fa, ad eccezione di alcune efflorescenze presenti sul muro a contatto con il terreno sul lato nord ed in altri punti, alcune fessurazioni nella trave del loggiato al piano terra oltre ad alcune infiltrazioni nelle gronde del tetto (allegato 5).		
Descrizione:	Piena proprietà di villa monofamiliare ad uso residenziale elevata su due piani corredata da ampi loggiati sui fronti sud ed ovest, oltre resede, sui quattro lati, destinato a giardino, posto auto scoperto, sviluppato su più livelli (pendenza da nord verso sud), posta in comune di Marliana, località Panicagliora, via Mammianese nn. 477/479 (allegato 10). Detta abitazione è accessibile, tramite resede con cancello pedonale oltre a cancello carrabile automatizzato, dalla via privata detta Macchini che diparte dalla via Mammianese. Al suo interno è così composta: al piano seminterrato/terra da ingresso, ampia taverna con forno e caminetto, cucinotto con camino, ripostiglio, locale tecnico con caldaia ed altri impianti, disimpegno, bagno, camera, loggiato accessibile dalla taverna e scale interne che conducono al piano terra/primo costituito a sua volta da disimpegno, due bagni e tre camere di cui quella ad ovest con piccolo terrazzo coperto. A quota più bassa rispetto alla zona notte e raggiungibile tramite quattro scalini, ampio soggiorno con camino, cucina, soprastante soffitta accessibile da botola oltre loggiato/terrazzo accessibile dalle aperture nel soggiorno e della cucina (allegato 3). Questo piano, inoltre, ha accesso indipendente da scala esterna posta sul lato ovest del fabbricato. L'immobile risulta dotato dei servizi a rete quali: energia elettrica, linea telefonica, acquedotto, impianto di riscaldamento mentre lo smaltimento dei liquami avviene tramite fossa biologica interrata posta nel giardino così come il serbatoio del gasolio che alimenta l'impianto di riscaldamento.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

ASTE
GIUDIZIARIE.IT 

ASTE
GIUDIZIARIE.IT 

