

Ist. n. 35 dep. 28/03/2023

Esecuzione imm.re : R.G. N° 135 / 2009

**RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U.
INTEGRAZIONE VALORI IMMOBILIARI**

TRIBUNALE DI PISTOIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
MAGISTRATO : Dr. Sergio GAROFALO

██████████
C/o Avv. Francesca BARTALETTI- P.zza S. Biagio 3 – PISTOIA (PT)
e-mail : avv.francescabartaletti@gmail.com

e

██████████ Avv. F. Benvenuti – Bientina (PI)
e-mail : benvenuti@virgilio.it

██████████ c/o Avv. E. Montagni – Agliana (PT)
e-mail : enrico.montagni@libero.it

██████████ c/o Avv. R. Parretti – Pistoia (PT)
e-mail : r.parretti@virgilio.it

██████████ c/o Avv. M.C. Aliani Soderi – Massa e Cozzile (PT)
e-mail : avvalianisoderi@hotmail.com

██████████ c/o Avv. P. Giaconi – Pistoia (PT)
e-mail : giaconi.p@tiscali.it

██████████ c/o Avv. M. Esposito – Pistoia (PT)
e-mail : esposito.innocenti@alice.it

contro



Monsummano Terme, 11 Febbraio 2023

Firmato Da: SANTILONI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31161c9cle2f242f474aalb6978e3b10

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ist. n. 35 dep. 28/03/2023

Geom. Luca Santiloni – Via Cavour nc. 269 – Monsummano Terme (PT)

2

TRIBUNALE DI PISTOIA

Il.mo Dott. Sergio GAROFALO del Tribunale di Pistoia - Sez.ne - Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO :

Relazione tecnica di aggiornamento valori di stima per i cespiti ([REDACTED]) per il procedimento di esecuzione immobiliare R.G. n° 135/2009 richiesto al sottoscritto in data 11 Luglio 2022 dal G. Es. Dr. Sergio GAROFALO , a seguito istanza del delegato alla vendita Avv. Marco LABATE.

1. PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Luca SANTILONI, domiciliato in Monsummano Terme (PT) in via Cavour nc. 269, iscritto al Collegio dei Geometri della Prov. di Pistoia al n° 1.033 , é stato nominato nel corso dell' udienza del 07.03.2013 dal G. Es. Dr. Rosa SELVAROLO, quale consulente tecnico di ufficio per la pratica legale in oggetto.

In data 11 Luglio 2022 è stato chiamato a redigere un valore aggiornato dei cespiti dei beni immobiliari pervenuti alla società [REDACTED] per la piena proprietà , a seguito di divisione immobiliare tra la stessa società esecutata e la Sig.ra [REDACTED] – causa Civile 545/2018 – e in forza della disposizione del TRIBUNALE DI PISTOIA dell' 11 Giugno 2020 Rep. N° 709- Decreto di trasferimento Trascritto al n° 3396.1/2022– Reparto PI di Pescia in atti dall' 8 Settembre 2022.

In data 14 Luglio 2022 , via Pec, il sottoscritto inviava la propria accettazione dell' incarico.

Si precisa che :

in data Ottobre – dicembre 2022 si sono svolti colloqui con l' Ufficio Tecnico del Comune di Pieve a Nievole per aggiornare le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente alla data odierna .

Firmato Da: SANTILONI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31161e9c1e2f242f474aa1b6978e3b10

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ist. n. 35 dep. 28/03/2023

Geom. Luca Santiloni – Via Cavour no. 269 – Monsummano Terme (PT)

3

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 01 Agosto 2022 alle ore 09,45 , previa comunicazione su PCT , il sottoscritto riusciva ad accedere a parte degli immobili inerenti l'esecuzione immobiliare in oggetto, ovvero parte di quelli posti in loc. Il Terzo nel Comune di Pieve a Nievole ;
Il sottoscritto si è recato sul posto ispezionando le unità immobiliari (mappale 154 sub. 3 – vedi foto da n° 1 a n° 3 - e sub. 14 – vedi foto da n° 4 a n° 8 -) sia all' esterno che all'interno, procedendo nelle riprese fotografiche agli atti della presente (vedi allegato n° 1 – foto da n° 1 a n° 8) e a prendere le misure per riscontrarle con quelle degli elaborati grafici.

Inoltre, ha proceduto a consultare presso l'Ufficio Tecnico Provinciale di PISTOIA via telematica il Catasto Fabbricati del Comune di Pieve a Nievole (PT) ; (vedi all.to n° 2).
Si è richiesto un aggiornamento dell' inquadramento del compendio immobiliare alla luce dello strumento urbanistico vigente avvenuto tra i mesi di Ottobre e Dicembre. (v. all.to 3)
In data 13 Febbraio 2023 – via posta elettronica - si è ottenuta copia del rogito del Dr. Claudia Coppola BOTTAZZI (Rep. 51347 – raccolta n. 16585) con il quale la la Sig.ra [REDACTED] ha venduto [REDACTED] , in data 29.12.2022 , i terreni adiacenti all' ingresso dell' opificio e dell' appartamento sopra a quest'ultimo. (v. all.to 4) .

Da questo rogito si evince che la Sig.ra [REDACTED] ha venduto oltre ai mappali n. 154 sub. 33 e sub. 34 (v. all.to 5 – “Docfa” del 09.12.2022) anche l'area urbana rappresentata catastalmente al foglio di mappa 10 e dal mappale 154 sub. 22 sulla quale insiste la servitù di passo carrabile e pedonale a favore dei beni di piena proprietà della società eseguita , come segue :

- Opificio rappresentato dal mappale n. 154 sub. 14 sito al piano terra ;
- Appartamento/uffici rappresentato/i dal mappale n. 154 sub. 31, sito al piano primo. Si accede al mappale n. 154 sub. 31 attraverso il corpo scale esterno rappresentato dal mappale n. 154 sub. 32 che insiste sull' area b.n.c. (Bene non censito) rappresentato dal mappale n. 154 sub. 21 (in riferimento al sub. 21 vedi nota esposta più avanti).

Inoltre il sottoscritto segnala che in data 12.09.2022 la Sig.ra [REDACTED] ha venduto con rogito DR. Raffaele Lenzi (Rep. 81546 e raccolta 48.090) del 12.09.2022 ai Sig.ri [REDACTED] (vedi all.to 6) la sua quota pari a 15/24 di proprietà dei terreni esclusi dalla procedura dal G. Es. Garofalo , rappresentati al foglio di mappa 10 e

Firmato Da: SANTILONI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31161c9e1e2f242f474aa1b6978e3b10

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ist. n. 35 dep. 28/03/2023

Geom. Luca Santiloni – Via Cavour nc. 269 – Monsummano Terme (PT)

4

dai mappali 235,324,325,326,565,569,686,688,1150,1316,1317 (le altre quote sono intestate alla data odierna alla madre [redacted] e per 6/24 e alla [redacted] – società esecutata – per la quota pari a 3/24).

Tramite il sopra citato rogito Dr. Lenzi, la sig.ra [redacted] ha venduto anche la sua quota pari a 15/48 del terreno rappresentato al foglio di mappa 10 e dal mappale 713 (le altre quote sono intestate alla data odierna alla madre [redacted] per 30/48 – di cui il sottoscritto non sa se è stata presentata la successione - e alla [redacted] – società esecutata – per la quota pari a 3/48. Si rileva altresì che è rimasta in comproprietà tra i sigg.ri [redacted] la rimessa in lamiera rappresentata catastalmente al foglio di mappa 10 e dal mappale 1086 (ca. mq. 59), che insiste sui terreni agricoli estrapolati dalla procedura esecutiva.

Il sottoscritto rappresenta altresì che in data 13 Gennaio 2023 è rientrato in possesso delle chiavi dell' appartamento occupato dalla sig.ra [redacted] (vedi allegato n° 7 – verbale di consegna delle chiavi).

Solo dopo tale data lo scrivente ha potuto verificare lo stato dei luoghi e conseguentemente verificare le condizioni in cui è stata lasciata tale unità di abitazione. Si è rilevato che il pavimento dell' ingresso è saltato come si evince dalla documentazione fotografica - vedi foto (allegato n° 1 – vedi foto 9,10 e 11)

3. RISPOSTE AL QUESITO – AGGIORNAMENTO VALORI –

**BENI URBANI POSTI IN PIEVE A NIEVOLE IN EX
COMPROPRIETA' ora Piena Proprietà [redacted]**

1)- Foglio di mappa n° 10, mappale n° 154 sub. 3 (laboratorio artigianale);

Trattasi di unità immobiliare ad uso di laboratorio artigianale in condizioni di manutenzione e conservazione sufficienti, salvo infiltrazioni acque meteoriche dal tetto. Detta unità è dislocata su due piani fuori terra ed affacciante con il lato est sulla via Provinciale Ponte Monsummano; Detto bene risulta composto al piano terra, da ampio locale sempre ad uso laboratorio con scala di accesso al piano primo ove si trova altro locale ad uso laboratorio con annesso wc. Il piano primo sia i pavimenti , che le pareti e il soffitto sono allo stato grezzo , come si evince

Firmato Da: SANTILONI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31161e9c1e2f242f474aa1b6978e3b10

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ist. n. 35 dep. 28/03/2023

Geom. Luca Santiloni – Via Cavour nc. 269 – Monsummano Terme (PT)

5

dalla documentazione fotografica agli atti .

Tale unità è corredata da modeste resedi pertinenziali esclusive di cui, quella a nord, viene ad essere gravata da servitù di passo a favore di quei beni posti nella parte ovest del fabbricato (vedi mappali n° 154 sub. 5, 154 sub. 7, 154 sub. 9 e 154 sub. 28).

L'unità immobiliare in esame trova rappresentazione presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pistoia –Territorio– servizi catastali, nel Catasto Fabbricati del comune di Pieve a Nievole, tuttavia non al giusto conto per errori e non sfogate volture pregresse, nel foglio di mappa n° 10, mapp. n° 154 sub. 3, categoria C/3, classe 1[^], consistenza mq. 108,00 e R.C. di €. 251,00, giusta variazione toponomastica del 04/02/2011 n. 2688.1/2011 in atti dal 04/02/2011 (protocollo n. PT0014559) variazione di toponomastica richiesta dal comune, e come da precedente denuncia di variazione presentata in data 19/12/1992 n. 65160C.1/1992 in atti dal 22/04/2004 (protocollo n. PT045283). Non risulta l'unità in esame aggiornata nel classamento e nella proprietà dalla Geom. [REDACTED], incaricata dal G.I. Dr. Sergio GAROFALO di procedere alla divisione immobiliare tra i beni in comproprietà tra la Soc. esecutata [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED] in forza della sentenza della causa civile RG 545/2018- vedi decreto di trasferimento immobili Trascrizione n. 3396.1/2022 Reparto PI di Pescia in atti dal 08.09.2022 ;L'unità immobiliare risulta ancora intestata al padre della sig.ra [REDACTED], ovvero al sig. [REDACTED];

2)- Foglio di mappa n° 10, mappale n° 154 sub. 14-20-23 uniti: (labor.artig-industr.)-

Trattasi di bene ad uso artigianale-industriale in buone condizioni e stato di manutenzione e conservazione, posto al piano terreno di una più ampia struttura, composto da ampio vano adibito ad officina, oltre a tre locali ad uso ufficio, uno spogliatoio, e due wc con anti-wc, e corredato altresì da resedi pertinenziali sui fronti ovest e sud dell'edificio. Si fa notare che la copertura è stata realizzata con travi a " Y " e elementi piani e curvi in cemento-amianto ;

L'unità in esame trova rappresentazione presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pistoia – Territorio – servizi catastali, nel Catasto Fabbricati del Comune di Pieve a Nievole, al giusto conto nel foglio di mappa n° 10, dai mappali uniti n° 154 sub. 14, sub. 20 e sub. 23 ,categoria D/7, e R.C. di €. 2.814,00 giusta variazione nel classamento del 16/03/2021 n.2627.1/2021 in atti dal 16/03/2021 (pratica n. PT0006944) ;

Alla data odierna , lo stato di fatto non corrisponde a quanto rappresentato graficamente con l'aggiornamento eseguito dalla Geom. [REDACTED] . Occorre, quindi procedere alla richiesta

Firmato Da: SANTILONI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31161c9c1e2f242f474aa1b6978e3b10

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ist. n. 35 dep. 28/03/2023

Geom. Luca Santiloni – Via Cavour no. 269 – Monsummano Terme (PT)

6

di una sanatoria e ad una correzione grafica della ultima planimetria catastale presentata. Si stima il costo per questa correzione in € 2.000,00 ca.

3)- Foglio di mappa n° 10, mappale n° 154 sub. 31 (ex sub. 15) , sub. 32 –e sub. 19-21 uniti:
(locali accessori del bene anzi descritto, erroneamente classificati come appartamento di civile abitazione)

Trattasi di appartamento di civile abitazione, erroneamente classificato tale ed in maniera autonoma, poiché detto bene risulta urbanisticamente unito all'u.i. del piano terreno ad uso artig./industr., formando con essa un'unica entità, in quanto trattasi di locali accessori del detto bene –vedi mappale n° 154 sub. 14-, posto al piano primo della più ampia struttura di cui fa parte l'unità descritta al precedente punto , ubicato sempre in Comune di Pieve a Nievole, alla Via Ponte di Monsummano, composto da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, ripostiglio, disimpegno, studio, due camere, bagno terrazzo, centrale termica posta al piano terra, nonché da resedi di pertinenza esclusiva ;

Infatti , ad un aggiornamento richiesto nel corso di un colloquio con il dirigente dell' Ufficio Tecnico del Comune di Pieve a Nievole – ██████████ – svolto nell' Ottobre 2022 , tale tecnico si è così espresso :

“ L' immobile come identificato nella richiesta e distinto al Catasto Fabbricati, al foglio 10 mappale n. 154 sub. 14 , 31 è classificato dal vigente Regolamento Urbanistico Comunale nel Sistema insediativo di Via Nova / Il Terzo – Aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria – Sottozona D1 Zone produttive esistenti.

La normativa di zona D1 ammette volumetrie ad uso residenziale unicamente per l' abitazione del titolare o del custode dell' azienda nella misura massima di mq. 120 di s.u.l. per ogni azienda che abbia complessivamente una s.u.l. maggiore o uguale a 400 mq. (art. 22.1 paragrafo Volumetria residenziale e commerciale ammessa , delle N.T.A. allegate alla RUC)- vedi all.to n°3 –

L'unità in esame trova rappresentazione presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pistoia – Territorio – servizi catastali, nel Catasto Fabbricati del Comune di Pieve a Nievole, al giusto conto nel foglio di mappa n° 10, dai mappali uniti n° 154 sub 31 (ex sub. 15), sub. 32 (corpo scale esterno) , sub. 19 e sub. 21, categoria A/3, classe 3° , consistenza di vani 7,5 e R.C. di €. 406,71 giusta variazione nel classamento del 24/03/2021 n. 3023.1/2021 in atti dal 24/03/2021 (pratica n. PT0007879);

Si precisa che al bene principale (corredato da un resede di terreno posta a nord di esso attraverso il quale si accede anche alla c.t.(centrale termica) a suo servizio) catastalmente

Firmato Da: SANTILONI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31161e9e1e2f242f474aa1b6978e3b10

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ist. n. 35 dep. 28/03/2023

Geom. Luca Santiloni - Via Cavour no. 269 - Monsummano Terme (PT)

7

individuato dal mappale n° 154 sub. 31 per maggior porzione, ed a cui è stata attribuita per sbaglio la destinazione ad uso civile abitazione, sono stati anche erroneamente uniti i mappali n° 154 sub. 19 (ex mapp. 562) e sub. 21, che rappresentano, per quanto concerne il mappale n° 154 sub. 19 (ex mapp. 562), esso individua un resede pertinenziale posto sempre a suo corredo, mentre per quanto il mappale n° 154 sub. 21, su esso insiste (per diversa realizzazione rispetto al progetto assentito) la rampa scale di accesso ai detti locali del piano 1°, rampa ora indicata in catasto con il mappale 154 sub. 32 ;

Alla data odierna , si evidenzia che :

Nell' elaborato planimetrico compare il mappale 21 - BNC - ,invece questo non è menzionato nell' elenco dei subalterni attribuiti.

Quindi si deduce :

- che il sub. 21 o è stato soppresso e ricompreso con il sub. 31 , oppure trattasi di una svista . Questo ce lo può solo chiarire chi ha presentato l' aggiornamento ,ovvero il Geom. ██████████

STIMA dei BENI

Si precisa che la stima dei beni sotto riportati, consiste nel comparare il bene in oggetto, con altri beni ad esso simili per caratteristiche, ubicazione, destinazione, grado di manutenzione e stato di finitura e conservazione, presenti sul mercato immobiliare locale.

Il parametro tecnico usato in questo metodo di calcolo é il "costo/mq" riferito alla "superficie convenzionale complessiva", superficie questa ricavata dalla superficie lorda del bene alla quale si sommano le superficie pertinenziali che, percentualmente, saranno diminuite secondo gli usuali coefficienti riduttivi;

Tuttavia per parte di alcuni beni -come ad esempio , "area edificabile industriale, capannone artigianale-industriale e laboratorio artigiano"- , trova pure largo e ottimale impiego il metodo estimativo c.d. "A Corpo", riferito ad ogni singolo bene, essendo per tali beni ormai venuta in essere una tipologia di domanda sempre più specificatamente rapportata alle caratteristiche del bene in funzione dell'attività che si dovrà poi svolgere dentro il bene medesimo.

Firmato Da: SANTILONI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31161c9c1e2f242f474aa1b6978e3b10

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ist. n. 35 dep. 28/03/2023

Geom. Luca Santiloni – Via Cavour nc. 269 – Monsummano Terme (PT)

8

Si fa presente che i valori di stima esposti nella relazione tecnica del 2013 erano i seguenti :

- residenziale x abitazione di tipo economico : € /mq. 800 / 850
- Laboratori : € /mq. 650 / 700
- Capannoni : € /mq. 550 / 600

Nel secondo semestre 2021 sono stati i seguenti :

- Residenziale..... : € /mq. 1100 / 1250 sup. lorda
- Laboratori : € /mq. 550 / 700 sup. lorda (x affitti 3,3/ 4,1 € /mq. sup. netta)
- Capannoni : € /mq. 450 / 550 sup. lorda (x affitti 2,1/2,6 € /mq. sup. netta)

Mentre alla data odierna gli ultimi valori disponibili – della Banca dati OMI dell' Agenzia delle Entrate - si riferiscono al 1° sem 2022 – e sono i seguenti:

- Residenziale : € /mq. 1100 / 1250 sup. lorda (x affitti 3,6 /4,6 € /mq. sup. netta)
- Laboratori : € /mq. 550 / 700 sup. lorda (x affitti 3 / 3,8 € /mq. sup. netta)
- Capannoni : € /mq. 450 / 550 sup. lorda (x affitti 1,9 / 2,4 € /mq. sup. netta)

Possiamo trarne la conclusione che tra l' anno 2021 e l' anno 2022 il valore di stima dell' OMI costante per quanto riguarda le compravendite , mentre per gli affitti i valori di mercato sono calati di circa il 10%.-

Inoltre , la crisi economica congiunturale e l' aumento dei costi per quanto riguarda il gas metano e l' elettricità premierà sempre di più gli immobili autosufficienti (totalmente o parzialmente) da dette forme di approvvigionamento.

Questo avrà , come conseguenza , un ulteriore deprezzamento dei valori sia per le compravendite

Firmato Da: SANTILONI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31161e9c1e2f242f474aa1b6978e3b10

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ist. n. 35 dep. 28/03/2023

Geom. Luca Santiloni – Via Cavour nc. 269 – Monsummano Terme (PT)

9

e sia per le locazioni commerciali.

Per quanto sopra esposto si rende necessario valutare i tre beni immobili come segue:

- BENE A) Il locale laboratorio rappresentato dal mappale n. 154 sub. 3 ;
- BENE B):
- B.1) L' opificio mappale n. 154 sub. 14 – sito al piano terra - unitamente all' abitazione/uffici ;
- B.2) Abitazione /uffici mappale n. 154 sub. 31 insieme al sub 32 , sito al piano primo ;

BENE A) Foglio di mappa n° 10, mappale n° 154 sub. 3 (laboratorio artigianale);

Beni proprietà :

- [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, a seguito di divisione immobiliare – causa Civile 545/2018 – e in forza di Disposizione del TRIBUNALE DI PISTOIA dell' 11 Giugno 2020 Rep. N° 709- Decreto di trasferimento Trascritto al n° 3396.1/2022– Reparto PI di Pescia in atti dall' 8 Settembre 2022.

Il sottoscritto segnala che al catasto risulta ancora a nome di [REDACTED] (padre della sig.ra [REDACTED], comproprietaria con la società [REDACTED] fino alla divisione immobiliare sciolta dalle disposizioni del Tribunale di Pistoia); (Successione di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] 3 , apertasi il 16 Luglio 1992 in virtù di testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio A. Stromillo registrato a Pescia il 17 Dicembre 1992 al n. 1296 ; giusta dichiarazione di successione registrata a Pescia il 16.01.1993 al n. 10 vol. 97 ed ivi trascritta il 25.08.1994 al n. 2006 R.P.).

Inoltre , si rappresenta che si dovrà considerare anche la Successione di [REDACTED] nato a Pistoia il giorno [REDACTED] , apertasi il 25.01.1997, giusta dichiarazione di successione registrata a Pescia il 3.02.2005 al n. 68 vol. 182 ed ivi trascritta il 10.12.2005 al n. 3541 R.P.

Firmato Da: SANTILONI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31161e9c1e2f242f474aa1b6978e3b10

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ist. n. 35 dep. 28/03/2023

Geom. Luca Santiloni - Via Cavour nc. 269 - Monsummano Terme (PT)

10

Trattasi di bene ad uso laboratorio artigiano in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, posto al piano terra e p.1° di un più ampio fabbricato affacciante con il lato est sulla via Provinciale Ponte Monsummano; detto bene risulta al finito al piano terra, mentre al piano primo è allo stato di grezzo, ovvero senza intonaco. Inoltre, detto bene è corredato da modeste resedi pertinenziali di cui, quella a nord, viene ad essere gravata da servitù di passo a favore di quei beni posti nella parte ovest del fabbricato (vedi mappali n° 154 sub. 5, 154 sub. 7, 154 sub. 9 e 154 sub. 28).

In Catasto è individuato nel foglio di mappa n° 10, dal mappale n° 154 sub. 3 ;

* Stima sintetica per comparazione *

- Fabbricato principale (locali p.T.- p.1°)
mq.(108 n - 120 imp.) 125,00 (piano T. e 1°) x 1,00
= = mq. 125,00
- Resede pertinenziale (nord-est) gravato da serv. di passo
mq. 122,00 (c.ca) x 0,05 = mq. 6,00
- Resede pertinenziale (est)
mq. 15,00 (c.ca) x 0,10 = mq. 2,00
Sommano=..... mq. 133,00

mq. 133,00 (c.ca) a €/mq. 437,50 (*) = € 58.187,50 (c.ca)

(*) La valutazione O.M.I. dell' Agenzia delle Entrate - 1° semestre 2022 - valuta simili laboratori con una quotazione da un minimo di € 550/mq. a un massimo di € 700/mq. Considerando che il piano primo è allo stato grezzo, come il servizio igienico e l' unità immobiliare privo di riscaldamento e con il resto degli impianti tecnologici da rivedere e considerando la vetustà possiamo moltiplicare il valore medio pari a €/mq. 625,00 per un coefficiente pari a 0,70 e ottenere un valore più vicino alle condizioni di mercato pari a €/mq. 437,50 ;

Valore più probabile di mercato

foglio di mappa n° 10, mappale n° 154 sub. 3 = € 58.187,50

Firmato Da: SANTILONI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31161c9c1e2f242f474aa1b6978e3b10

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ist. n. 35 dep. 28/03/2023

Geom. Luca Santiloni - Via Cavour nc. 269 - Monsummano Terme (PT)

11

BENE B):

**BENE B.1) Foglio di mappa n° 10, mappale n° 154 sub. 14 -20 - 23 uniti:
(labor.artig-industr.)-**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Beni proprietà :

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, a seguito di divisione immobiliare - causa Civile 545/2018 - e in forza di Disposizione del TRIBUNALE DI PISTOIA dell' 11 Giugno 2020 Rep. N° 709- Decreto di trasferimento Trascritto al n° 3396.1/2022- Reparto PI di Pescia in atti dall' 8 Settembre 2022 ;

Trattasi di bene ad uso artigianale-industriale in buone condizioni e stato di manutenzione e conservazione, posto al piano terreno di una più ampia struttura di cui fanno urbanisticamente parte i locali di cui al successivo punto, composto da ampio vano adibito ad officina, oltre a tre locali ad uso ufficio, uno spogliatoio, e due wc con anti-wc, e corredato altresì da resedi pertinenziali sui fronti ovest e sud dell'edificio;

Si deve tenere di conto che la copertura è ancora con elementi curvi e elementi piani in eternit, e pertanto si rende necessario la rimozione di questi (spesa stimata in € 35.000,00 ca.alla data odierna) e sostituzione con pannelli grecati spessore cm. 1 e pannelli coibentati da 6 cm. Sottostanti. (Spesa stimata in euro 120.000,00 ca.alla data odierna) .

Dall' ultimo sopralluogo effettuato si evince che è stato realizzato uno spogliatoio con lavelli di mt. 4 x mt. 5 ca. non riportato neanche nella nuova planimetria catastale e per il quale sarà necessario chiedere una concessione a sanatoria e procedere ad una correzione grafica sulla sopracitata planimetria catastale.

In Catasto è individuato nel foglio di mappa n° 10, dal mappale n° 154 sub. 14, corredato da resedi pertinenziali - mappali uniti sub. 20 e sub. 23 - sopra le quali sono vantati, per evidenti meri errori, diritti diversi da quelli sopra indicati (per detti subalterni vedi separata valutazione in appresso).

Il bene risulta costruito anni '80 ca.

Firmato Da: SANTILONI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31161c9c1e2f242f474aa1b6978e3b10

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ist. n. 35 dep. 28/03/2023

Geom. Luca Santiloni - Via Cavour nc. 269 - Monsummano Terme (PT)

12

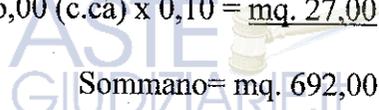
*** Stima sintetica per comparazione ***



Bene B.1.) Mappale 154 sub. 14 - OPIFICIO -

- Fabbricato principale (locali p.T.)
mq. 665,00 (piano T. e 1°) x 1,00 = mq. 665,00

- Resede pertinenziale (sud-ovest)
mq. 266,00 (c.ca) x 0,10 = mq. 27,00

 Sommano= mq. 692,00

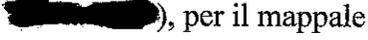
mq. 692,00 (c.ca) a €/mq. 350,00 (*) =€. 242.200,00# (c.ca)

(*) La valutazione O.M.I. dell' Agenzia delle Entrate - 1° semestre 2022 - valuta simili capannoni con una quotazione da un minimo di € 450/mq. a un massimo di € 550/mq. Considerando la vetustà possiamo moltiplicare il valore medio pari a €/mq. 500,00 per un coefficiente pari a 0,70 e ottenere un valore più vicino alle condizioni di mercato pari a €/mq. 350,00 ; Pertanto otteniamo :

**Valore più probabile di mercato bene
foglio di mappa n° 10, mappale n° 154 sub. 14 = €. 242.200,00# c.ca**

Resede pertinenziale - mappale n° 154 sub. 20 -

Beni proprietà tra :

 L, per i diritti pari a 9/12 di piena proprietà, e
, per i diritti pari a 3/12 di piena proprietà (quale erede di 
, per il mappale n° 154 sub. 20 (resede pertinenziale del sub. 14) S.E.&.O. ;

Trattasi di resede di terreno antistante l'edificio anzi descritto adibito a piazzale che -di fatto- costituisce diretta pertinenza del medesimo poiché a servizio del medesimo per le attività commerciali che qui possono esser svolte;

In Catasto è individuato nel foglio di mappa n° 10, dal mappale n° 154 sub. 20

Firmato Da: SANTILONI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31161c9e1e2f242f474aa1b6978e3b10



M

Ist. n. 35 dep. 28/03/2023

Geom. Luca Santiloni - Via Cavour nc. 269 - Monsummano Terme (PT)

13

*** Stima sintetica per comparazione ***

- Resede "area urbana" - (pertinenziale al sub.14)-

mq. 285,00 (c.ca) x 1,00 -(intera superf.)-(sub.20) = mq. 285,00

Sommano =mq. 285,00

mq. 285,00 (c.ca) a €/mq. 25,00 = €. 7.125,00# (c.ca)

Valore più probabile di mercato bene

foglio di mappa n° 10, mappale n° 154 sub. 20 = €. 7.125,00# c.ca

N.B.- Si fa presente che il bene in esame cade interamente in zona edificabile "D1", per cui il medesimo potrà -se del caso- interagire urbanisticamente con i beni e le aree urbane che sono quivi ricadenti;

Resede pertinenziale - mappale n° 154 sub. 23 - (ex mapp. 799) -

Trattasi di piccolissima striscia di terreno di forma rettangolare situata lungo il confine ovest dell'edificio di cui sopra, formante con l'adiacente resede un'area necessaria per il computo della distanza dal confine;

In Catasto è individuato nel foglio di mappa n° 10, dal mappale n° 154 sub. 23(mq. 45)

*** Stima sintetica per comparazione ***

- Resede "area urbana" - (pertinenziale al sub.14)-

mq. 45,00 (c.ca) lato sud x 1,00 -(intera superf.)- = mq. 45,00

Sommano = mq. 45,00

mq. 45,00 (c.ca) a €/mq. 25,00 = €. 1.125,00# (c.ca)

Firmato Da: SANTILONI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31161e9c1e2f242f474aa1b6978e3b10

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ist. n. 35 dep. 28/03/2023

Geom. Luca Santiloni - Via Cavour nc. 269 - Monsummano Terme (PT)

14

Valore più probabile di mercato bene libero

foglio di mappa n° 10, mappale n° 154 sub. 23 = €. 1.125,00# c.ca

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Valore più probabile di mercato delle rispettive quote di possesso

- [REDACTED] diritti pari a 45/48 di piena proprietà = €. 1.055,00#

- [REDACTED] diritti pari a 3/48 di piena proprietà = €. 70,00#S.E.&O.

Valore totale bene B.1.):

Mappale 154 sub.14= € 242.200,00

Mappale 154 sub.20 =€ 7.125,00

Mappale 154 sub.23 =€ 1.125,00

Totale ... € 250.450,00

Totale valore Bene B.1 : Mappale 154 sub. 14unito a s.20 e 23 = € 250.450,00

Bene B.2) Foglio di mappa n° 10, mappale n° 154 31(ex sub. 15), 32 e 19-21 uniti:

(locali accessori del bene anzi descritto, erroneamente classificato come appartamento di civile abitazione -

Beni in proprietà :

- SAVE COSTRUZIONI SRL, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà,

Trattasi di appartamento di civile abitazione, erroneamente classificato tale ed in maniera autonoma, poiché detto bene risulta urbanisticamente unito all'u.i. del piano terreno ad uso artig./industr. -vedi mappale n° 154 sub. 14-, formando con essa un'unica entità, in quanto trattasi di locali accessori del detto bene.

L' appartamento ad uso titolare azienda o custode e/o ad uso uffici dell' opificio , è posto al piano primo di una più ampia struttura ubicato sempre in Comune di Pieve a Nievole, in Via Ponte di Monsummano nc. 93 , composto da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, ripostiglio, disimpegno, studio, due camere, bagno terrazzo, centrale termica posta al piano terra (vedi elaborato planimetrico) , nonché da resedi di pertinenza esclusiva.

Lo stato dell' unità immobiliare è sufficiente , causa vetustà e un problema di

Firmato Da: SANTILONI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31161c9c1e2f242f474aa1b6978e3b10

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ist. n. 35 dep. 28/03/2023

Geom. Luca Santiloni – Via Cavour nc. 269 – Monsummano Terme (PT)
15

assestamento alla pavimentazione dell' ingresso e del soggiorno – vedi all.to 1 – doc fotografica – foto n°9,10 e 11) ;

In Catasto è individuato nel foglio di mappa n° 10, dal mappale n° 154 sub.31 (ex sub. 15) sub. 32 (corpo scale esterno che insiste sul mappale 21)– corredato da resedi pertinenziali - mappali uniti sub. 19 e sub. 21 - (vedi atto notaio Regni del 14.03.2007) sopra le quali sono vantati -per evidenti meri errori-, diritti diversi da quelli sopra indicati (per detti subalterni vedi separata valutazione in appresso). Anno di realizzazione 80 ca.

*** Stima sintetica per comparazione ***

- Fabbricato principale (locali accessori p.1°) sub. 31 e sub. 32
mq. 126,00 (piano 1°) x 1,00 = mq. 126,00

- Resede pertinenziale (nord-est)sub. 31
mq. 240,00 (c.ca) x 0,10 = mq. 24,00

- Terrazzo fronte sud
mq. 19,00 (c.ca) x 0,25 = mq. 5,00

Sommano=..... mq. 155,00

mq. 155,00 (c.ca) a €/mq. 822,50 (*) = €. 127.487,50# (c.ca)

(*) La valutazione O.M.I. dell' Agenzia delle Entrate – 1° semestre 2022 - valuta simili abitazioni/uffici con una quotazione da un minimo di € 1.100/mq. a un massimo di € 1.250/mq.

Considerando la vetustà e lo stato sufficiente possiamo moltiplicare il valore medio pari a €/mq. 1.175,00 per un coefficiente pari a 0,70 e ottenere un valore più vicino alle condizioni di mercato pari a €/mq. 822,50 ; Pertanto , otteniamo

Valore più probabile di mercato bene

foglio di mappa n° 10, mappale n° 154 sub. 31-32 = €. 127.487,50# c.ca

N.B.- Si rappresenta che il bene in esame - e resedi pertinenziali- cade interamente in zona edificabile“D1”, per cui il medesimo potrà - se del caso- interagire urbanisticamente con i beni e le aree urbane che sono quivi ricadenti ;

Firmato Da: SANTILONI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31161c9c1e2f242f474aa1b6978e3b10

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ist. n. 35 dep. 28/03/2023

Geom. Luca Santiloni - Via Cavour no. 269 - Monsummano Terme (PT)

16

Resede pertinenziale - mappale n° 154 sub. 19 - (ex mapp. 562) -

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Beni di proprietà :

████████████████████, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà,

Trattasi di piccolissima striscia di terreno di forma trapezoidale situata lungo il confine nord dell'edificio di cui sopra, formante con l'adiacente resede un'area necessaria per il computo della distanza dal confine;

In Catasto è individuato nel foglio di mappa n° 10, dal mappale n° 154 sub. 19

*** Stima sintetica per comparazione ***

- Resede "area urbana" - (pertinenziale al sub.15)-
mq. 52,00 (c.ca) x 1,00 -(intera superf.)- = mq. 52,00

Sommano = mq. 52,00

mq. 52,00 (c.ca) a €/mq. 25/30,00 = €. 1.560,00# (c.ca)

Più idonea valutazione "a corpo" dal risultato pressoché identico
con riduzione del 10% = €. 1.300,00# (c.ca)

**Valore più probabile di mercato bene
foglio di mappa n° 10, mappale n° 154 sub. 19 = €. 1.300,00# c.ca**

N.B.- Si fa presente che il bene in esame cade interamente in zona edificabile "D1",
per cui il medesimo potrà -se del caso- interagire urbanisticamente con i beni e le
aree urbane che sono quivi ricadenti;

Resede pertinenziale - mappale n° 154 sub. 21 -

Beni di proprietà :

- ████████████████████, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in forza della
sentenza di divisione immobiliare , vedi causa civile R.G. 545/2018

In Catasto è individuato nel foglio di mappa n° 10, dal mappale n° 154 sub. 21

Firmato Da: SANTILONI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31161e9c1e2f242f474aa1b6978e3b10

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ist. n. 35 dep. 28/03/2023

Geom. Luca Santiloni - Via Cavour nc. 269 - Monsummano Terme (PT)
17

*** Stima sintetica per comparazione ***

- Resede "area urbana" - sub. 21 (pertinenziale al sub.31)
e/o autonoma utilizzazione)-

mq. 210,00 (c.ca) x 1,00 -(intera superf.)- = mq. 210,00

Sommano = mq. 210,00

mq. 210,00 (c.ca) a €/mq. 35/40,00 = €. 8.400,00# (c.ca)

Più idonea valutazione "a corpo" dal risultato pressoché identico = €. 10.000,00# (c.ca)

Valore più probabile di mercato bene

foglio di mappa n° 10, mappale n° 154 sub. 21 = €. 10.000,00# c.ca

Bene pertinenziale a se stante -(minuta area urbana) erron. soppressa (mq. 5)

Beni in comproprietà tra :

- [REDACTED], per i diritti pari a 30/48 di piena proprietà ;
- [REDACTED] per i diritti pari a 18/48 di piena proprietà - S.E.&O. - ;

Trattasi di una piccolissima resede di terreno di forma pressoché quadrata della superficie di c.ca mq. 5,00, interposta tra il mappale n° 154 sub.19 (ex mapp. n° 562) ed il mappale n° 154 sub. 23 (ex mapp. n° 799) e, sempre per sbaglio, catastalmente incorporata al mapp. n° 154 sub.19 (ex mapp. n° 562), formante con gli adiacenti resedi un'area necessaria per il computo della distanza dal confine;

In Catasto è individuato nel foglio di mappa n° 10, dal mappale n° 810;

*** Stima sintetica per comparazione ***

- Resede "area urbana" - (resede pertinenziale) -
mq. 5,00 (c.ca) -lato ovest-

Firmato Da: SANTILONI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31161c9c1e2f242f474aa1b6978e3b10

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ist. n. 35 dep. 28/03/2023

Geom. Luca Santiloni - Via Cavour nc. 269 - Monsummano Terme (PT)

18

mq. 5,00 (c.ca) a €/mq. 25/30,00 = €. 150,00# (c.ca)

Più idonea valutazione "a corpo" dal risultato pressoché identico
con riduzione del 10% = €. 150,00# (c.ca)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

N.B. Si fa presente che il bene in esame cade interamente in zona edificabile "D1", per cui il medesimo potrà -se del caso- interagire urbanisticamente con i beni e le aree urbane che sono quivi ricadenti ;

**Valore più probabile di mercato bene
foglio di mappa n° 10, mappale n° 810 = €. 150,00# c.ca**

**Per quanto sopra esposto abbiamo un valore del bene B.2.) unito ai terreni a resede pari
a :**

- Abitazione uffici :€ 127.487,50**
- Terreno 19 € 1.300,00**
- Terreno 21 € 10.000,00**
- Area (ex 810)..... € 150,00**

Totale valore Bene B.2.€ 138.937,50

Riassumendo , otteniamo i seguenti valori :

BENE A) (Laboratorio artigiano) mapp. 154 sub. 3 - Valore €. 58.187,50

BENE B) :

- BENE B.1 (Laboratorio artig.-ind.) mapp. 154 sub. 14 - Valore €. 242.200,00#

mapp. 154 sub. 20 - Valore €. 10.000,00#

mapp. 154 sub. 23 (ex 799) - Valore €. 1.000,00#

- BENE B.2. - Locali accessori al bene sub. 14) mapp. 154 (ex sub. 15) ora 32 + 31 (N.B.) *U
G.*
Valore €. 127.487,50#

Firmato Da: SANTILONI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31161c9c1e2f242f474aa1b6978c3b10

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ist. n. 35 dep. 28/03/2023

Geom. Luca Santiloni – Via Cavour nc. 269 – Monsummano Terme (PT)
19

mapp. 154 sub. 19 (ex 562) Valore - €. 1.300,00#

(resede -ora a servizio locali accessori bene sub.31 (ex 15) -
mapp. 154 sub. 21 - Valore €. 10.000,00#

(piccolissima striscia terreno erroneamente soppressa) mapp. 810
- Valore €. 150,00#

TOTALE VALORE BENE B.1.+B.2 =Valore € 392.437,50

Inoltre , il sottoscritto fa presente che la rimessa attrezzi in lamiera di c.ca mq. 59,00, sita in Pieve a Nievole, all'interno della Via Pietro Nenni , circondata dai terreni ad uso agricolo estromessi dalla procedura esecutiva dal G.Es. Dr. Sergio Garofalo . In Catasto è individuato nel foglio di mappa n° 10, dal mappale n° 1084;

* Stima sintetica per comparazione *

- Rimessa - (p.T.) -C/6 classe 1^ consistenza pari a mq. 59

mq. 59,00 x 0,50 \ = mq. 29,00

Sommano= mq. 29,00

mq. 29,00 (c.ca) a €/mq 150/200,00 = €. 5.000,00

Totale valutazione quota [redacted] del bene mappale 1.084 è pari a ...€ 625,00 ca. (*)

(*) [redacted] : P. Prop. 4/48 e 2//48 Nuda proprietà - [redacted]
P.P 20/48 e N.P. 10/48 - [redacted] P.P. 8/48 e N.P. 4/48 e Usufrutto per 16/48

CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto e per quanto richiesto al sottoscritto dal G. Es. nel Luglio 2022 , possiamo alla data odierna dare una valutazione il più possibile corrispondente ai valori di mercato , come segue :

Firmato Da: SANTILONI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31161e9c1e2f242f474aa1b6978e3b10

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ist. n. 35 dep. 28/03/2023

Geom. Luca Santiloni – Via Cavour nc. 269 – Monsummano Terme (PT)
20

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Bene A) Laboratorio Mappale n. 154 sub. 3 :

Valore commerciale : = € 58.187,50

Bene B) Opificio + Appartamento/uffici , mappali n. 154 s. 14 , 31e32 e resedi

Valore commerciale : = € 392.437,50

I beni sopra analizzati e stimati sono quelli interessati dal Giudizio di Divisione R.G. N. 545/2018 nel corso del quale si è provveduto alla divisione dei beni in comproprietà fra la Sig.ra [REDACTED] e l'esecutata [REDACTED], rimasta contumace, secondo il progetto divisionale depositato 19.04.2019.

Inoltre , lo scrivente fa presente che - in seguito ai vari accertamenti eseguiti - è emerso quanto segue :

I. il mappale 154 sub. 3 che consiste in un laboratorio non risulta essere stato trasferito da [REDACTED] (nato a Campi Bisenzio il [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] a Pieve a Nievole) agli aventi diritto, ovvero ai Sig.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] (figli) e alla Sig.ra [REDACTED] (coniuge) ;

II. è stata presentata la denuncia di successione (testamentaria) del Sig. [REDACTED] registrata a Pescia il 16.01.1993 al n. 10 vol. 97 ed ivi trascritta il 25.08.1994 al n. 2006 R.P. , ma non è stata sfogata (cfr. testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio A. Stromillo registrato a Pescia il 17.12.1992 al n. 1296) ;

III. successivamente al padre è deceduto in data 25.01.1997 il figlio [REDACTED] nato a Pistoia il [REDACTED] del quale è stata presentata la successione legittima registrata a Pescia il 03.02.2005 al n. 68 vol. 182 ed ivi trascritta il 10.12.2005 al n. 3541 R.P. , ma non sfogata come nel caso del padre ;

IV. alla data odierna , salvo ulteriori approfondimenti non possibili senza opportuna delega e/o autorizzazione al sottoscritto , la successione della sig.ra [REDACTED], nata il 23.01.1927 a Prato e deceduta a Buggiano il 21.10.2010 , non è stata presentata;

V. in merito a quest' ultima successione non presentata – Sig.ra [REDACTED], madre - la Sig.ra [REDACTED] ha presentato rinuncia all' eredità in data 11.12.2010 mentre nulla si sa riguardo al sig. [REDACTED]

Firmato Da: SANTILONI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31161c9c1e2f242f74aa1b6978e3b10

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ist. n. 35 dep. 28/03/2023

Geom. Luca Santiloni – Via Cavour no. 269 – Monsummano Terme (PT)
21

oggi – da verificare - residente a [REDACTED] il quale sembra aver a questo punto accettato l' eredità tacitamente.

Quindi , il sottoscritto ritiene necessario - prima di mettere in vendita -provvedere ai seguenti adempimenti :

trasferire la proprietà di [REDACTED] agli eredi , nonché sfogare la successione di [REDACTED] , per quanto riguarda il mappale 154 sub. 3 ;

per quanto riguarda gli altri due beni (Il mappale 154 sub. 14 e sub 31) si rilevano le seguenti problematiche :

lo stato rappresentato nella planimetria catastale dell' opificio – mappale 154 sub. 14 – lo stato grafico non corrisponde allo stato di fatto ;

il mappale 154 sub. 31 si ricorda che erroneamente è stato classificato come appartamento mentre , con titolo edilizio in mano , appare essere un ufficio o appartamento per il custode o titolare dell' opificio annesso .Questo è confermato da quanto comunicato al sottoscritto dall' Ufficio tecnico del Comune di Pieve a Nievole ;

in merito al lavoro svolto dal tecnico incaricato , la Geom. [REDACTED] nel giudizio di divisione risulta non riportato il sub. 21 nell' elenco dei subalterni della particella 154 con superficie di mq. 210 su cui insiste il sub 32 che è il corpo scale che collega il piano terra con il sub. 31 sito al piano primo. Inoltre tale errore è stato ripetuto anche negli elaborati presentati dal Geom. [REDACTED] per il rogito Dr. Coppola del Dicembre 2022;

ciò si aggiunga che è necessario stabilire se mettere all' asta o estromettere dalla procedura la rimessa rappresentata dal mappale 1086 che non è stata oggetto di divisione tra la [REDACTED] e la [REDACTED] .

Ritenendo di aver svolto in modo esaustivo il mandato ringrazio i G. Es. Dr. Sergio Garofalo e Dr.ssa N.M. Curci per la fiducia riposta.-

Con ossequi

Geom. Luca SANTILONI

Monsummano Terme, 27 Marzo 2023

Firmato Da: SANTILONI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31161c9c1e2f242f474aa1b6978e3b10

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ist. n. 35 dep. 28/03/2023

Geom. Luca Santiloni – Via Cavour nc. 269 – Monsummano Terme (PT)
22

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Allegati :

Allegato N° 1 – Documentazione fotografica ;

Allegato N° 2 – Visure aggiornate al Catasto Fabbricati ;

Allegato N° 3 – Corrispondenza con Ufficio Tecnico Comune di Pieve a Nievole ;

Allegato N° 4 - Rogito del Dr. Claudia Coppola BOTTAZZI (Rep. 51347 – raccolta n. 16585) di vendita della Sig.ra [REDACTED] al [REDACTED] avvenuta in data 29.12.2022 e pervenuto al sottoscritto via posta elettronica in data 13 Febbraio 2023 ;

Allegato N° 5 - Email da [REDACTED] x DOCFA del 09.12.2022 – atto Notaio Coppola ;

Allegato N° 6 – Rogito Dr. Raffaele LENZI in data 12.09.2022 la Sig.ra [REDACTED] ha venduto con rogito DR. Raffaele Lenzi (Rep. 81546 e raccolta 48.090) del 12.09.2022 ai Sig.ri [REDACTED] ;

Allegato N. 7 – Verbale di consegna delle chiavi appartamento m. 154 sub. 31 del 13.01.2023 ;

Allegato N. 8 – Certificato di Residenza di [REDACTED] ;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Firmato Da: SANTILONI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT