

Studio Tecnico Geometra
GIANFRANCO ANGIOLI

TRIBUNALE DI PISTOIA

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Sergio Garofalo



1^ Integrazione perizia

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare N. 141/2017 R.G., promossa da



Il sottoscritto **Geom. Gianfranco Angioli**, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pistoia con il n° 1263, con studio tecnico in Pescia (PT), Ruga Degli Orlandi n° 52, C.T.U. nominato nella esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, in integrazione alla perizia depositata in data 06/08/2019, come richiesto dal G.E. Dott. Sergio Garofalo nella comunicazione del 16/03/2020, ricevuta per PEC il 18/03/2020, precisa quanto di seguito riportato.

In merito agli aspetti sollevati dal professionista Delegato alla Vendita, alle pagine 89 e 90 della Relazione Iniziale del 10/03/2020 chiarisce, punto per punto, quanto segue:

- quanto ai beni 1, 2 e 3 (comprendenti il lotto 1), la particella 298 sub 4 è, di fatto, il resede esclusivo della ex che risulta comune a tutte le unità immobiliari che compongono i beni costituenti il lotto 1), come ben visibile nell'elaborato planimetrico, con elenco dei subalterni assegnati dove, detto resede, viene rappresentato e risulta comune a tutti i subalterni della particella 298 per cui, è da intendersi correttamente come bene comune non censibile (BCNC);
- quanto al solo bene 2, la porzione di resede si estende solo a sud ed est e non ad ovest, come indicato anche a pagina 25 (sezione inerente la corrispondenza catastale) della perizia depositata;
- quanto ai beni nn. 2, 3, 4, 8, 9 e 10, il sottoscritto precisa che non sono state reperite presso l'Amministrazione competente le autorizzazioni, od attestazioni da parte di tecnici incaricati, di Abitabilità e/o Agibilità dei fabbricati costituenti i beni di cui sopra ed inoltre, considerando le condizioni di statica e di manutenzione degli immobili, meglio indicate in perizia, non sussistono ad oggi i requisiti per poter considerare abitabili e/o agibili detti beni;



Ruga Degli Orlandi n° 52, 51017 Pescia (PT) - Tel. 0572-490352 - Cell. 347/1050083 - E-mail ggangioli@virgilio.it - c.f. NGLGFR70D01G491K - P.iva 01387670472



- in merito all'ipoteca volontaria che colpisce tutti i beni e lotti analizzati in perizia, la stessa è stata iscritta a Pescia il 07/06/2007, al registro generale n. 3307 e registro particolare n. 819, anziché registro generale n. 3306 e registro particolare n. 1925 (numeri relativi alla trascrizione della compravendita), come erroneamente riportato in perizia.

Al riguardo delle variazioni catastali relative ai lotti nn. 9 e 10, il sottoscritto ritiene che le stesse possano essere poste in essere dall'aggiudicatario, dopo il trasferimento, in quanto trattasi di vendite forzate, ex art. 569 e successivi del C.P.C., da attuarsi a mezzo di decreti di trasferimento, dove non si applicano le disposizioni inerenti l'obbligo, a pena di nullità, dell'inserimento in atto dell'identificativo catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione della loro conformità allo stato di fatto.

Ad ogni modo, qualora l'Ill.mo Giudice della Esecuzione Immobiliare od, il Delegato alla Vendita, ritengano comunque opportuno procedere con le variazioni catastali sopra menzionate, prima dei dispositivi di vendita, il sottoscritto conferma le incidenze economiche occorrenti per tali variazioni catastali, inserite nella perizia depositata.

In fine, relativamente al prezzo base dei beni nn. 2, 3, 4, 8, 9 10, da determinarsi scomputando i previsti costi di deruralizzazione, ho determinato i nuovi valori unitari, approssimati per eccesso o per difetto (a seconda dei casi), dividendo detti costi di deruralizzazione per la superficie convenzionale del bene, sommandoli al valore unitario precedentemente calcolato e moltiplicandoli per la superficie convenzionale dei beni e per la quota in vendita, determinando così i nuovi prezzi base di seguito riportati:

Bene 2 - sup. convenzionale mq. 416 x valore unitario €. 505,00 / mq x quota in vendita 100% = **€. 210.080,00**

Bene 3 - sup. convenzionale mq. 600 x valore unitario €. 420,00 / mq x quota in vendita 100% = **€. 252.000,00**

Bene 4 - sup. convenzionale mq. 611 x valore unitario €. 425,00 / mq x quota in vendita 100% = **€. 259.675,00**

Bene 8 - sup. convenzionale mq. 356 x valore unitario €. 375,00 / mq x quota in vendita 100% = **€. 133.500,00**

Bene 9 - sup. convenzionale mq. 41 x valore unitario €. 360,00 / mq x quota in vendita 100% = **€. 14.760,00**

Bene 10 - sup. convenzionale mq. 655 x valore unitario €. 425,00 / mq x quota in vendita 100% = **€. 278.375,00**

A disimpegno dell'incarico assunto il C.T.U ritiene, con la presente integrazione, di aver risposto a quanto richiesto dall'Ill.mo Giudice della Esecuzione Immobiliare, rimanendo a disposizione del medesimo per qualsiasi chiarimento in merito.

Pescia, li 19/03/2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Il C.T.U.

Geom. Gianfranco Angioli

ASTE
GIUDIZIARIE.it