
TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Becagli Nicola, nell'Esecuzione Immobiliare 166/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto.....	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto.....	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto.....	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto.....	6
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto.....	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto.....	7
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto.....	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto.....	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto.....	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto.....	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto.....	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto.....	11
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto.....	12

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto.....	12
Patti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto.....	12
Stato conservativo.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto.....	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto.....	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto.....	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto.....	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto.....	15
Stato di occupazione.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto.....	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto.....	15
Provenienze Ventennali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto.....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto.....	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto.....	19
Normativa urbanistica.....	20

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto.....	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto.....	20
Regolarità edilizia.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto.....	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto.....	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto.....	22
Stima / Formazione lotti.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 166/2017 del R.G.E.....	26
Lotto Unico	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto.....	28
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto.....	28

INCARICO

All'udienza del 24/08/2018, il sottoscritto Arch. Becagli Nicola, con studio in Via delle Serri, 19 A - 51100 - Pistoia (PT), email nicola.becagli@gtaa.it, PEC nicola.becagli@archiworldpec.it, Tel. 0573 25700, Fax 0573 25700, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/10/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MATTEOTTI 619, EDIFICIO TERRATETTO

Il Bene oggetto di Procedura è una unità immobiliare di civile abitazione posta al piano terra di un edificio a due livelli fuori terra di remota costruzione, edificato in data anteriore al giorno 1 settembre 1967.

Si precisa che i soggetti esecutati sono proprietari anche dell'unità immobiliare presente al piano primo, Bene n°2, contraddistinta da autonoma rappresentazione catastale.

A tale proposito si ritiene utile evidenziare che gli esecutati hanno separato fisicamente, mediante regolare procedura, le due unità immobiliari mentre in origine (e negli elaborati catastali in quanto non aggiornati) l'unità catastale contemplava una scala interna che conduceva ad un servizio igienico presente al piano primo (oggi inglobato nella unità del piano primo).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo è stato regolarmente svolto il giorno 5.11.2018 solo per le parti esterne causa l'assenza degli esecutati e successivamente a seguito di ricerche il giorno 11.12.2018 alla presenza del figlio degli esecutati.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MATTEOTTI 619, EDIFICIO TERRATETTO

Il Bene in oggetto è una unità immobiliare di civile abitazione posta al piano primo di un edificio a due livelli fuori terra di cui fa parte anche il Bene n°1. L'immobile, di remota costruzione, è stato edificato

in data anteriore al giorno 1 settembre 1967.

Si precisa che i soggetti esecutati sono proprietari anche dell'unità immobiliare presente al piano terra, Bene n°1, contraddistinta da autonoma rappresentazione catastale. A tale proposito si ritiene utile evidenziare che gli esecutati hanno separato fisicamente, mediante regolare procedura, le due unità immobiliari mentre in origine (e negli elaborati catastali in quanto non aggiornati) l'unità catastale contemplava una scala interna che conduceva ad un servizio igienico presente al piano primo (oggi inglobato nella unità del piano primo).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo è stato regolarmente svolto il giorno 25.11.2019 alla presenza di uno degli esecutati il sig. **** Omissis ****.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MATTEOTTI 619, EDIFICIO TERRATETTO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, con l'eccezione dell'Atto di Provenienza, reperito dal sottoscritto presso il Notaio rogante.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MATTEOTTI 619, EDIFICIO TERRATETTO

Per quanto riguarda la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, relativamente al Bene n°2, riunito alla presente procedura in data 27/09/2019, non è stato possibile ad oggi verificarne la completezza in quanto la documentazione presente all'interno del fascicolo digitale non risulta consultabile. Dall'esame del fascicolo on line si riesce a verificare esclusivamente, a seguito della riunione della procedura 172/2019 con la presente, il deposito della relazione notarile e della nota di trascrizione avvenuti in data 23/09/2019.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MATTEOTTI 619, EDIFICIO TERRATETTO

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.

In merito alla titolarità si evidenzia come l'atto di provenienza (del 15.02.2008) contenesse la volontà degli acquirenti di fondere catastalmente (si aggiunge: previa eventuale presentazione di adeguato titolo edilizio) l'unità acquisita con quella già di loro proprietà presente al piano primo (Bene n°2) in modo da creare una unica unità immobiliare terra-tetto.

Dalle visure effettuate per la redazione della presente Perizia non risulta che tale fusione sia mai stata effettuata ma anzi si è riscontrato un titolo edilizio per la separazione fisica (chiusura scala esistente mediante realizzazione di solaio) fra i due livelli.

Tale variazione non è, però, mai stata riportata negli elaborati catastali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MATTEOTTI 619, EDIFICIO TERRATETTO

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.

In merito alla titolarità si evidenzia come nell'atto di provenienza del 16.07.2002 fossero riportati gli estremi della pratica edilizia con cui si descrivevano le opere, poi regolarmente realizzate, per rendere completamente indipendente l'appartamento al primo piano da quello situato al piano terra ovvero il Bene n°1 che gli esecutati hanno successivamente acquisito con l'atto del 15.02.2008.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MATTEOTTI 619, EDIFICIO TERRATETTO

Il Bene confina a Nord con la pubblica via, con **** Omissis **** e con residua medesima proprietà al piano primo (Bene n°2)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MATTEOTTI 619, EDIFICIO TERRATETTO

Il Bene confina a Nord con la pubblica via, con **** Omissis **** e con residua medesima proprietà al piano terra (Bene n°1)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MATTEOTTI 619, EDIFICIO TERRATETTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,80 mq	62,40 mq	1,00	62,40 mq	2,60 m	t-1
Cortile	172,93 mq	172,93 mq	0,18	31,13 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				93,53 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,53 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si ritiene di evidenziare che:

- sui fronti Nord, Sud ed Ovest sono presenti corti a comune che l'Atto di Provenienza specifica essere oggetto di detenzione di diritti per 1/2 (con l'unità del piano primo, Bene n°2). Per questo la superficie complessiva di tali corti, mq 345,86, è stata ridotta già in sede di descrizione della consistenza, con un valore pari a mq 172,93 poi ragguagliato come da convenzione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MATTEOTTI 619, EDIFICIO TERRATETTO

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Abitazione	95,10 mq	118,00 mq	1,00	118,00 mq	3,00 m	1
Cortile	172,93 mq	172,93 mq	0,18	31,13 mq	0,00 m	terra
Balcone scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,20	3,25 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				152,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				152,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si ritiene di evidenziare che:

- sui fronti Nord, Sud ed Ovest sono presenti corti a comune che l'Atto di Provenienza specifica essere oggetto di detenzione di diritti per 1/2 (con l'unità del piano terra, subalterno 2, Bene n°1).

Per questo la superficie complessiva di tali corti, mq 345,86, è stata ridotta già in sede di descrizione della consistenza, con un valore pari a mq 172,93 poi ragguagliato come da convenzione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MATTEOTTI 619, EDIFICIO TERRATETTO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1997 al 24/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. urbana, Fg. 67, Part. 120, Sub. 2, Zc. unica Categoria A4 Cl.5, Cons. 3 VANI Superficie catastale 62 MQ mq Rendita € 139,44 Piano T-1
Dal 10/03/1997 al 24/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. urbana, Fg. 67, Part. 120, Sub. 2, Zc. unica Categoria A4 Cl.5, Cons. 3 VANI Superficie catastale 62 MQ mq Rendita € 139,44 Piano T-1
Dal 24/09/2002 al 15/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. urbana, Fg. 67, Part. 120, Sub. 2, Zc. unica Categoria A4 Cl.5, Cons. 3 VANI Superficie catastale 62 MQ mq Rendita € 139,44 Piano T-1
Dal 16/02/2008 al 01/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. urbana, Fg. 67, Part. 120, Sub. 2, Zc. unica Categoria A4 Cl.5, Cons. 3 VANI Superficie catastale 62 MQ mq Rendita € 139,44

		Piano T-1
--	--	-----------

La provenienza ultra ventennale ha origine dalla successione di **** Omissis **** nato il 01.02.1906 e deceduto il 10.03.1997.

L'immobile ha origine catastale ante 1987 (ante periodo meccanizzato) ed è stato oggetto di:

- variazione quadro tariffario del 01.01.1992
- variazione toponomastica prot. pt0086708 del 24.07.2012 n. 16514.1/2012 (da via Nazionale Modenese 151/c a via G. Matteotti n. 151/c - oggi 619 non ancora registrato in Catasto)
- variazione territoriale del 01.01.2017 per creazione nuovo Comune di San Marcello Piteglio

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MATTEOTTI 619, EDIFICIO TERRATETTO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 16/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 120, Sub. 3 Categoria A4 Superficie catastale 118 mq
Dal 16/07/2002 al 18/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 120, Sub. 3 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5,5 Superficie catastale 118 mq Rendita € 298,25 Piano PT-1

L'immobile ha origine catastale ante 1987 (ante periodo meccanizzato) ed è stato oggetto di:

- variazione quadro tariffario del 01.01.1992;
- variazione toponomastica prot. pt0087866 del 27.07.2012 n. 16909.1/2012 (da via Nazionale Modenese 151/c a via dei Borghi n. 151/c - oggi Via Giacomo Matteotti 619 non ancora registrato in Catasto);
- variazione territoriale del 01.01.2017 per creazione nuovo Comune di San Marcello Piteglio.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MATTEOTTI 619, EDIFICIO TERRATETTO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
urb	67	120	2	unic	A4	5	3 vani		139,44 €	t-1		

Corrispondenza catastale

In merito alle difformità rispetto allo stato dei luoghi il sottoscritto CTU riporta di seguito quanto riscontrato:

- sul lato Ovest la planimetria riporta una portafinestra anziché, come nello stato effettivo dei luoghi, una finestra;
- al piano terra la planimetria reperita in Catasto riporta due porte di collegamento con l'unità confinante sul lato Est che nella realtà risultano essere state chiuse;
- sul lato Sud la planimetria non riporta la scala metallica che dalla corte comune conduce al piano primo (scala che a quanto appare dalla planimetria depositata è posizionata su corte a comune, anche se riferita alla unità soprastante, Bene n°2);
- il servizio igienico che al piano primo viene definito "a comune" è in realtà appartenente esclusivamente al Bene n°2.

Tutte le difformità sono conseguenti al mancato aggiornamento delle planimetrie catastali che doveva essere effettuato a seguito delle modifiche, autorizzate da titolo edilizio, effettuate; da segnalare che a seguito di tali modifiche ed in particolare dalla esecuzione di un solaio a separare l'unità del piano terra da quella del piano primo l'unità catastale oggetto di esecuzione è stata ridotta del servizio igienico presente al piano superiore.

Le difformità di cui sopra sono sanabili mediante redazione di nuovo Docfa presso gli Uffici Catastali con un costo complessivo ipotizzabile pari a € 2.000 comprensivo di diritti catastali, oneri professionali e riflessi (cpa e iva) da dividere in parti uguali con il Bene n°2.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MATTEOTTI 619, EDIFICIO TERRATETTO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	67	120	3		A4	6	5,5	118 mq	298,25 €	PT-1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In merito alle difformità rispetto allo stato dei luoghi il sottoscritto CTU riporta di seguito quanto riscontrato:

- sul lato Sud la planimetria non riporta la scala metallica che dalla corte comune conduce al piano primo;
- il servizio igienico che al piano primo viene definito "a comune" è in realtà esclusivo;

Tutte le difformità sono conseguenti al mancato aggiornamento delle planimetrie catastali che doveva essere effettuato a seguito delle modifiche, autorizzate da titolo edilizio, effettuate.

Le difformità di cui sopra sono sanabili mediante redazione di nuovo Docfa presso gli Uffici Catastali con un costo complessivo ipotizzabile pari a € 2.000 comprensivo di diritti catastali, oneri professionali e riflessi (cpa e iva) da dividere in parti uguali con il Bene n°1.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MATTEOTTI 619, EDIFICIO TERRATETTO

Si dichiara la corrispondenza al momento del pignoramento fra i soggetti esegutati e quelli titolari dei diritti reali sui beni in questione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MATTEOTTI 619, EDIFICIO TERRATETTO

Si dichiara la corrispondenza al momento del pignoramento fra i soggetti esegutati e quelli titolari dei diritti reali sui beni in questione.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MATTEOTTI 619, EDIFICIO TERRATETTO

In seguito alla indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate competente si precisa che l'immobile oggetto di esecuzione risulta libero rispetto ad eventuali contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MATTEOTTI 619, EDIFICIO TERRATETTO

In seguito alla indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate competente si precisa che l'immobile oggetto di esecuzione risulta libero rispetto ad eventuali contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MATTEOTTI 619, EDIFICIO TERRATETTO

L'immobile in questione risulta di fatto un cantiere di ristrutturazione lasciato in sospeso. L'unità immobiliare si presenta quasi completamente con le pareti stonacate sulle quali sono segnate le indicazioni per la effettuazione di fresature per l'installazione dell'impianto elettrico. Non esiste un servizio igienico mentre per quanto riguarda una eventuale cucina c'è solo traccia di una vecchia base in muratura composta da acquaio e basi. La pavimentazione pare essere quella originale, in condizioni manutentive mediocri mentre gli infissi interni ed esterni sono di bassa qualità costruttiva ma paiono essere in ordinarie condizioni manutentive.

L'intero alloggio risulta ingombro di mobili e masserizie varie.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MATTEOTTI 619, EDIFICIO TERRATETTO

L'immobile in questione si presenta in stato di evidente abbandono e risulta ingombro di mobili e masserizie varie.

Sono presenti in vari locali evidenti segni di infiltrazioni di acqua proveniente dalla copertura che hanno determinato anche il deterioramento di alcuni elementi portanti del tetto.

La pavimentazione pare essere quella originale in condizioni manutentive mediocri.

Gli infissi interni ed esterni sono di bassa qualità costruttiva ma paiono essere in ordinarie condizioni manutentive.



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MATTEOTTI 619, EDIFICIO TERRATETTO

Le parti comuni attribuibili all'immobile oggetto di Procedura sono le seguenti:

- sui fronti Nord, Sud ed Ovest sono presenti corti a comune che l'Atto di Provenienza specifica essere oggetto di detenzione di diritti per 1/2 (vedi specifica nel paragrafo relativo alla Consistenza);
- la corte che si estende sui lati Sud e Ovest risulta recintata e chiusa con accesso tramite cancello pedonale mentre la corte in aderenza al lato nord dell'immobile è priva di recinzione ed ha accesso diretto dalla strada pubblica;
- per quanto riguarda il servizio igienico che nella planimetria catastale risulta a comune con il Bene n°1, in realtà, a seguito della chiusura della scala esistente fra i due livelli, come specificato nell'Atto di Provenienza è stato reso accessibile solo dal piano primo e risulta pertanto di pertinenza esclusiva del Bene n°2.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MATTEOTTI 619, EDIFICIO TERRATETTO

Le parti comuni attribuibili all'immobile oggetto di Procedura sono le seguenti:

- sui fronti Nord, Sud ed Ovest sono presenti corti a comune che l'Atto di Provenienza specifica essere oggetto di detenzione di diritti per 1/2 (vedi specifica nel paragrafo relativo alla Consistenza)
- la corte che si estende sui lati Sud e Ovest risulta recintata e chiusa con accesso tramite cancello pedonale mentre la corte in aderenza al lato nord dell'immobile è priva di recinzione ed ha accesso diretto dalla strada pubblica;
- per quanto riguarda il servizio igienico che nella planimetria catastale risulta a comune con il Bene n°1, in realtà, a seguito della chiusura della scala esistente fra i due livelli, come specificato nell'Atto di Provenienza è stato reso accessibile solo dal piano primo e risulta pertanto di pertinenza esclusiva del Bene n°2.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MATTEOTTI 619, EDIFICIO TERRATETTO

Si precisa che non risulta costituita formalmente alcuna servitù nè censo, livello, uso civico.
Si ritiene di dover specificare che la corte che circonda il fabbricato sui lati Nord, Sud ed Ovest essendo a comune per la quota di 1/2 ciascuno al Bene n°1 ed al Bene n°2 risulta di fatto gravata, nella porzione Nord prospiciente la via pubblica, da servitù di passo per l'accesso al subalterno 1 il cui unico ingresso insiste sulla suddetta porzione di corte.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MATTEOTTI 619, EDIFICIO TERRATETTO

Si precisa che non risulta costituita formalmente alcuna servitù nè censo, livello, uso civico.
Si ritiene di dover specificare che la corte che circonda il fabbricato sui lati Nord, Sud ed Ovest essendo a comune per la quota di 1/2 ciascuno al Bene n°1 ed al Bene n°2 risulta di fatto gravata, nella porzione Nord prospiciente la via pubblica, da servitù di passo per l'accesso al subalterno 1 il cui unico ingresso insiste sulla suddetta porzione di corte.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MATTEOTTI 619, EDIFICIO TERRATETTO

Fondazioni - NON VISIBILI - SI IPOTIZZA CONTINUE IN MURATURA
Esposizione: NORD-SUD
Altezza interna utile - ML 2,60 SOTTO ORDITURA PRINCIPALE E ML 2,80 CIRCA SOTTO ORDITURA SECONDARIA
Str. verticali: (Es. muratura di pietrame, da ristrutturare; ecc.) - MURATURA MISTA DI PIETRAMME E MATTONI
Solai: (Es. legno, da ristrutturare, ecc.) - SOLAI IN LEGNO
Copertura: (Es. a falde in legno, da ristrutturare, ecc.) - A FALDE
Manto di copertura: (Es. tegole in cotto non coibentato, da ristrutturare, ecc.) - LATERIZIO
Pareti esterne ed interne: (Es. rivestimento al rustico, interni in muratura di mattoni pieni; ristrutturato, ecc.) - INTONACO A CIVILE PER INTERNI ED ESTERNI
Pavimentazione interna: (Es. al rustico, ecc) - PAVIMENTAZIONE IN COTTO, DEGRADATA
Infissi esterni ed interni: (Es. ante al battente in legno, porte tamburate, ecc.) - PERSIANA ESTERNA ALLA FIORENTINA IN LEGNO - INFISSO ESTERNO IN LEGNO - PORTE INTERNE IN LEGNO MASSELLO
Scale: (Es. in legno, in muratura, ecc.) - SCALA INTERNA IN MURATURA E PIETRA - CHIUSA DA NUOVO SOLAIO IN LATEROCEMENTO
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: (Es. sottotraccia a 220 V, mancano termosifoni, impianto allarme, ecc.) - IMPIANTISTICA ELETTRICA NON PRESENTE O DI REMOTA ORIGINE - NESSUN IMPIANTO IDRO-TERMO-SANITARIO PRESENTE
Terreno esclusivo: (Es. giardino, ecc.) - CORTE SU TRE LATI CON DIRITTI A META' CON L'UNITA' DEL PIANO PRIMO
Posto auto: (Es. posto scoperto su area condominiale, ecc.) - POSSIBILE SU CORTE SU PUBBLICA VIA
Soffitta, cantina o simili - NO
Dotazioni condominiali - NO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MATTEOTTI 619, EDIFICIO TERRATETTO

Fondazioni - NON VISIBILI - SI IPOTIZZA CONTINUE IN MURATURA

Esposizione: - NORD-SUD

Altezza interna utile - ML 2,95 PER QUANTO RIGUARDA I VANI POSTI AD EST E ML 3,15 PER QUANTO RIGUARDA I VANI POSTI AD OVEST

Str. verticali: - MURATURA MISTA DI PIETRAME E MATTONI

Solai: - SOLAIO DI CALPESTIO IN LEGNO, SOLAIO SOFFITTA IN ACCIAIO E LATERIZIO

Copertura: - A FALDE CON STRUTTURA IN LEGNO

Manto di copertura: - LATERIZIO

Pareti esterne ed interne: - INTONACO A CIVILE PER INTERNI ED ESTERNI

Pavimentazione interna: - PAVIMENTAZIONE IN COTTO E GRES

Infissi esterni ed interni: - PERSIANA ESTERNA ALLA FIORENTINA IN LEGNO - INFISSO ESTERNO IN LEGNO - PORTE INTERNE IN LEGNO

Scale: - SCALA INTERNA DI ACCESSO AL SOTTOTETTO IN LEGNO - SCALA ESTERNA DI INGRESSO IN ACCIAIO

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: - IMPIANTISTICA ELETTRICA SOTTOTRACCIA - RISCALDAMENTO CON STUFE A LEGNA - PRODUZIONE ACQUA CALDA CON BOLLITORE ELETTRICO.

Terreno esclusivo: (Es. giardino, ecc.) - CORTE SU TRE LATI CON DIRITTI A META' CON IL BENE N°1

Posto auto: (Es. posto scoperto su area condominiale, ecc.) - POSSIBILE SU CORTE SU PUBBLICA VIA

Soffitta, cantina o simili - E' PRESENTE UN PIANO SOTTOTETTO CON ALTEZZA UTILE NON PRATICABILE

Dotazioni condominiali - NO

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MATTEOTTI 619, EDIFICIO TERRATETTO

Al momento del sopralluogo del giorno 11.12.2018 l'immobile risultava nella disponibilità degli esecutati ma non occupato da nessuno in quanto, comunque, non agibile (cantiere di ristrutturazione sospeso)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MATTEOTTI 619, EDIFICIO TERRATETTO

Al momento del sopralluogo del giorno 25.11.2019 l'immobile risultava nella disponibilità degli esecutati ma non occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MATTEOTTI 619, EDIFICIO TERRATETTO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/03/1997 al 15/02/2008	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE SUCCESSIONE DA ##PRIORESCHI EDUILIO##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/03/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR. II. DI PISTOIA	06/10/1998	6546	4365
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO REGISTRO DI PISTOIA	11/09/1997	74	1145		
Dal 25/09/2002 al 15/02/2008	**** Omissis ****	DIVISIONE DA ##PRIORESCHI IETTA##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIULIO CESARE CAPPELLINI - PISTOIA	24/09/2002	71512	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR. II. DI PISTOIA	11/10/2002	8438	5436
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/02/2008 al 25/11/2018	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA - PROPRIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FABRIZIO NENCIONI - SAN MARCELLO PISTOIESE	15/02/2008	535	378
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR. II. DI PISTOIA	05/03/2008	2043	1230
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO REGISTRO DI	04/03/2008	2005	1T		

		PISTOIA			
--	--	---------	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non risulta trascritta l'accettazione di eredità in morte di **** Omissis **** nato 1.02.1906 morto 10.03.1997 da cui ha ereditato **** Omissis **** il quale ha poi venduto la titolarità ai soggetti eseguiti.

Non risultano atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza, notaio rogante dott. Fabrizio Nencioni, è allegato alla presente perizia.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MATTEOTTI 619, EDIFICIO TERRATETTO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1964 al 16/07/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIUSEPPE DE MARTINO NORANTE, PISTOIA	28/12/1964		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR. II. DI PISTOIA	13/01/1965	1814	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/07/2002 al 18/12/2019	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIULIO CESARE CAPPELLINI, PISTOIA	16/07/2002	71160	27858
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR. II. DI PISTOIA	26/07/2002	6554	4175
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non vi sono atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza, notaio rogante dott. Giulio Cesare Cappellini, è allegato alla presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MATTEOTTI 619, EDIFICIO TERRATETTO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 02/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a PISTOIA il 27/07/2017
Reg. gen. 6146 - Reg. part. 4035
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Da visura presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia non sono risultate formalità pregiudizievoli posteriori a quella che ha dato origine alla Procedura.

Oneri di cancellazione



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura come segue: Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile (comunque minimo 200 euro) Imposta di bollo di €. 59,00 Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di €. 35,00.



Da visura presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia del 3.12.2018 non sono risultate formalità pregiudizievoli posteriori a quella che ha dato origine alla Procedura; risulta essere presente una iscrizione derivante da Mutuo ma relativa all'unità del piano primo (subalterno 3) non oggetto della presente Procedura.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MATTEOTTI 619, EDIFICIO TERRATETTO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 18/12/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Pistoia il 26/07/2002
Reg. gen. 6555 - Reg. part. 1594
Quota: 1/1
Importo: € 165.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 82.500,00
Percentuale interessi: 5,25 %
Rogante: Notaio Cappellini Giulio Cesare
Data: 16/07/2002
N° repertorio: 71161



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pistoia il 30/07/2019
Reg. gen. 6600 - Reg. part. 4507
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Da visura presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia non sono risultate formalità pregiudizievoli posteriori a quella che ha dato origine alla Procedura.

Oneri di cancellazione



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura come segue: Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile (comunque minimo 200 euro) Imposta di bollo di €. 59,00 Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di €. 35,00.



Da visura presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia del 18.12.2019 non sono risultate formalità pregiudizievoli posteriori a quella che ha dato origine alla Procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MATTEOTTI 619, EDIFICIO TERRATETTO

Lo strumento di governo del territorio vigente (Regolamento Urbanistico) comprende l'immobile, nella Tavola 4c, nelle Zone B01 DI TUTELA TIPOLOGICA.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MATTEOTTI 619, EDIFICIO TERRATETTO

Lo strumento di governo del territorio vigente (Regolamento Urbanistico) comprende l'immobile, nella Tavola 4c, nelle Zone B01 DI TUTELA TIPOLOGICA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MATTEOTTI 619, EDIFICIO TERRATETTO

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da ricerca effettuata sui nominativi degli esecutori e dei loro predecessori in data 28.11.2018 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Marcello Piteglio non sono stati riscontrati titoli edilizi.

Si ritiene, però, di citare il titolo edilizio *Denuncia di Inizio Attività* n. 163-2002 - prot. 10025 del 15.07.2002 con cui oltre a costruire la scala esterna attualmente ancora presente ed effettuare manutenzioni varie veniva altresì chiusa mediante costruzione di solaio la scala interna che collegava i due piani.

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.

Nel titolo edilizio sopra citato, la cui chiusura lavori risale all'anno 2005 (prot. 10857 del 21.07.2005), lo stato dei luoghi rappresentato e relativo al Bene n°1 appare corrispondente alla realtà effettiva.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MATTEOTTI 619, EDIFICIO TERRATETTO

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da ricerca effettuata sui nominativi degli esecutati e dei loro predecessori in data 17.12.2019 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Marcello Piteglio sono stati riscontrati i seguenti titoli edilizi:

- Denuncia di Inizio Attività n. 163-2002 - prot. 10025 del 15.07.2002 con cui oltre a costruire la scala esterna attualmente ancora presente ed effettuare manutenzioni varie veniva altresì chiusa mediante costruzione di solaio la scala interna che collegava i due piani.

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.

Nel titolo edilizio sopra citato, la cui chiusura lavori risale all'anno 2005 (prot. 10857 del 21.07.2005), lo stato dei luoghi rappresentato relativo al Bene n°2 risulta sostanzialmente coerente con lo stato dei luoghi ad eccezione esclusivamente dell'assenza della piccola finestra sul lato ovest collocata al piano sottotetto.

Per la regolarizzazione di tale difformità sarà necessario procedere con una pratica di Accertamento di conformità ai sensi art. 209 L.R. 65/2014 con un costo stimabile di euro 2.200 comprensivo di euro 1.000 per la sanzione amministrativa ed euro 1.200 per oneri professionali e riflessi (cpa e iva).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MATTEOTTI 619, EDIFICIO TERRATETTO

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Le parti a Comune con con il Bene n°2 sono:
- la corte presente su tre lati.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MATTEOTTI 619, EDIFICIO TERRATETTO

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Le parti a Comune con con il Bene n°1 sono:
- la corte presente su tre lati.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto

Il Bene oggetto di Procedura è una unità immobiliare di civile abitazione posta al piano terra di un edificio a due livelli fuori terra di remota costruzione, edificato in data anteriore al giorno 1 settembre 1967. Si precisa che i soggetti eseguiti sono proprietari anche dell'unità immobiliare presente al piano primo, Bene n°2, contraddistinta da autonoma rappresentazione catastale. A tale proposito si ritiene utile evidenziare che gli eseguiti hanno separato fisicamente, mediante regolare procedura, le due unità immobiliari mentre in origine (e negli elaborati catastali in quanto non aggiornati) l'unità catastale contemplava una scala interna che conduceva ad un servizio igienico presente al piano primo (oggi inglobato nella unità del piano primo).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 120, Sub. 2, Zc. unic, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 55.118,00

Per la valutazione dell'immobile si premette che la ricerca di atti simili è resa sterile dal fatto che nel territorio della Montagna Pistoiese, ed in particolare nella frazione specifica di Bardalone, le compravendite risultano numericamente assai ridotte in quanto pare esserci più offerta che domanda (tendenziale migrazione dei più giovani verso la pianura).

La Banca Dati Omi assegna, per un comprensorio periferico rispetto ai centri principali (la nostra località Bardalone rientra nel comprensorio individuato con il toponimo Oppio) un valore medio delle compravendite residenziali pari ad euro 1.000 al mq unitario di superficie lorda.

Uno dei rari annunci on-line relativi alla località Bardalone, vedi allegato, riporta una cifra prossima a 880 euro al mq ma è relativo ad un alloggio che dalla descrizione pare essere assai meglio di quello oggetto di procedura.

In ogni caso il sottoscritto CTU ha coinvolto una agenzia immobiliare locale che ha espresso una valutazione generale di euro 1.000 al mq di superficie dell'alloggio, assegnando poco valore alla consistenza derivante dai diritti sulla corte, ma intendendo tale valore per un alloggio utilizzabile; per tale motivo dai valori sopra citati il cui importo plausibile può essere quello di euro 1.000 al mq di superficie commerciabile va detratta una cifra di almeno 400 euro per il completamento della ristrutturazione.

L'importo finale è quindi pari ad euro 600 al mq che produce un valore pari ad euro 56.118 da

cui va detratto l'importo di euro 1.000, ovvero il 50% del totale per la regolarizzazione catastale da ripartirsi con il Bene n°2, per complessivi euro 55.118.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto

Il Bene in oggetto è una unità immobiliare di civile abitazione posta al piano primo di un edificio a due livelli fuori terra di cui fa parte anche il Bene n°1. L'immobile, di remota costruzione, è stato edificato in data anteriore al giorno 1 settembre 1967. Si precisa che i soggetti eseguiti sono proprietari anche dell'unità immobiliare presente al piano terra, Bene n°1, contraddistinta da autonoma rappresentazione catastale. A tale proposito si ritiene utile evidenziare che gli eseguiti hanno separato fisicamente, mediante regolare procedura, le due unità immobiliari mentre in origine (e negli elaborati catastali in quanto non aggiornati) l'unità catastale contemplava una scala interna che conduceva ad un servizio igienico presente al piano primo (oggi inglobato nella unità del piano primo).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 120, Sub. 3, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 80.609,00

Per la valutazione dell'immobile si premette che la ricerca di atti similari è resa sterile dal fatto che nel territorio della Montagna Pistoiese, ed in particolare nella frazione specifica di Bardalone, le compravendite risultano numericamente assai ridotte in quanto pare esserci più offerta che domanda (tendenziale migrazione dei più giovani verso la pianura).

La Banca Dati Omi assegna, per un comprensorio periferico rispetto ai centri principali (la nostra località Bardalone rientra nel comprensorio individuato con il toponimo Oppio) un valore medio delle compravendite residenziali pari ad euro 1.000 al mq unitario di superficie lorda.

Uno dei rari annunci on-line relativi alla località Bardalone, vedi allegato, riporta una cifra prossima a 880 euro al mq ma è relativo ad un alloggio che dalla descrizione pare essere assai meglio di quello oggetto di procedura.

In ogni caso il sottoscritto CTU ha coinvolto una agenzia immobiliare locale che ha espresso una valutazione generale di euro 1.000 al mq di superficie dell'alloggio, assegnando poco valore alla consistenza derivante dai diritti sulla corte, ma intendendo tale valore per un alloggio utilizzabile; per tale motivo dai valori sopra citati il cui importo plausibile può essere quello di euro 1.000 al mq di superficie commerciabile va detratta una cifra di almeno 450 euro per la ristrutturazione.

L'importo finale è quindi pari ad euro 550 al mq che produce un valore pari ad euro 83.809 da cui vanno detratti l'importo di euro 1.000, ovvero il 50% del totale per la regolarizzazione catastale da ripartirsi con il Bene n°2, e l'importo di euro 2.200 per la regolarizzazione urbanistica per complessivi euro 80.609.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto	93,53 mq	589,31 €/mq	€ 55.118,00	100,00%	€ 55.118,00
Bene N° 2 - Appartamento San Marcello Piteglio (PT) - VIA	152,38 mq	529,00 €/mq	€ 80.609,00	100,00%	€ 80.609,00

MATTEOTTI 619, edificio terratetto					
					Valore di stima: € 135.727,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

Pistoia, li 02/01/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Becagli Nicola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Ortofoto
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - Risposte Agenzia delle Entrate
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Ultimo titolo edilizio
- ✓ Altri allegati - Formalità
- ✓ Altri allegati - Quotazioni immobiliari
- ✓ Altri allegati - Notula e spese vive anticipate

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto

Il Bene oggetto di Procedura è una unità immobiliare di civile abitazione posta al piano terra di un edificio a due livelli fuori terra di remota costruzione, edificato in data anteriore al giorno 1 settembre 1967. Si precisa che i soggetti esecutati sono proprietari anche dell'unità immobiliare presente al piano primo, Bene n°2, contraddistinta da autonoma rappresentazione catastale. A tale proposito si ritiene utile evidenziare che gli esecutati hanno separato fisicamente, mediante regolare procedura, le due unità immobiliari mentre in origine (e negli elaborati catastali in quanto non aggiornati) l'unità catastale contemplava una scala interna che conduceva ad un servizio igienico presente al piano primo (oggi inglobato nella unità del piano primo).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 120, Sub. 2, Zc. unic, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Lo strumento di governo del territorio vigente (Regolamento Urbanistico) comprende l'immobile, nella Tavola 4c, nelle Zone B01 DI TUTELA TIPOLOGICA.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto

Il Bene in oggetto è una unità immobiliare di civile abitazione posta al piano primo di un edificio a due livelli fuori terra di cui fa parte anche il Bene n°1. L'immobile, di remota costruzione, è stato edificato in data anteriore al giorno 1 settembre 1967. Si precisa che i soggetti esecutati sono proprietari anche dell'unità immobiliare presente al piano terra, Bene n°1, contraddistinta da autonoma rappresentazione catastale. A tale proposito si ritiene utile evidenziare che gli esecutati hanno separato fisicamente, mediante regolare procedura, le due unità immobiliari mentre in origine (e negli elaborati catastali in quanto non aggiornati) l'unità catastale contemplava una scala interna che conduceva ad un servizio igienico presente al piano primo (oggi inglobato nella unità del piano primo).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 120, Sub. 3, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Lo strumento di governo del territorio vigente (Regolamento Urbanistico) comprende l'immobile, nella Tavola 4c, nelle Zone B01 DI TUTELA TIPOLOGICA.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 166/2017 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 120, Sub. 2, Zc. unic, Categoria A4	Superficie	93,53 mq
Stato conservativo:	L'immobile in questione risulta di fatto un cantiere di ristrutturazione lasciato in sospeso. L'unità immobiliare si presenta quasi completamente con le pareti stonacate sulle quali sono segnate le indicazioni per la effettuazione di fresature per l'installazione dell'impianto elettrico. Non esiste un servizio igienico mentre per quanto riguarda una eventuale cucina c'è solo traccia di una vecchia base in muratura composta da acquaio e basi. La pavimentazione pare essere quella originale, in condizioni manutentive mediocri mentre gli infissi interni ed esterni sono di bassa qualità costruttiva ma paiono essere in ordinarie condizioni manutentive. L'intero alloggio risulta ingombro di mobili e masserizie varie.		
Descrizione:	Il Bene oggetto di Procedura è una unità immobiliare di civile abitazione posta al piano terra di un edificio a due livelli fuori terra di remota costruzione, edificato in data anteriore al giorno 1 settembre 1967. Si precisa che i soggetti eseguiti sono proprietari anche dell'unità immobiliare presente al piano primo, Bene n°2, contraddistinta da autonoma rappresentazione catastale. A tale proposito si ritiene utile evidenziare che gli eseguiti hanno separato fisicamente, mediante regolare procedura, le due unità immobiliari mentre in origine (e negli elaborati catastali in quanto non aggiornati) l'unità catastale contemplava una scala interna che conduceva ad un servizio igienico presente al piano primo (oggi inglobato nella unità del piano primo).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo del giorno 11.12.2018 l'immobile risultava nella disponibilità degli eseguiti ma non occupato da nessuno in quanto, comunque, non agibile (cantiere di ristrutturazione sospeso)		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	San Marcello Piteglio (PT) - VIA MATTEOTTI 619, edificio terratetto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 120, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	152,38 mq
Stato conservativo:	L'immobile in questione si presenta in stato di evidente abbandono e risulta ingombro di mobili e masserizie varie. Sono presenti in vari locali evidenti segni di infiltrazioni di acqua proveniente dalla copertura che hanno determinato anche il deterioramento di alcuni elementi portanti del tetto. La pavimentazione pare essere quella originale in condizioni manutentive mediocri. Gli infissi interni ed esterni sono di bassa qualità costruttiva ma paiono essere in ordinarie condizioni manutentive.		
Descrizione:	Il Bene in oggetto è una unità immobiliare di civile abitazione posta al piano primo di un edificio a due livelli fuori terra di cui fa parte anche il Bene n°1. L'immobile, di remota costruzione, è stato edificato in data anteriore al giorno 1 settembre 1967. Si precisa che i soggetti eseguiti sono proprietari anche dell'unità immobiliare presente al piano terra, Bene n°1, contraddistinta da autonoma rappresentazione catastale. A tale proposito si ritiene utile evidenziare che gli eseguiti hanno separato fisicamente, mediante regolare procedura, le due unità immobiliari mentre in origine (e negli elaborati catastali in		

	quanto non aggiornati) l'unità catastale contemplava una scala interna che conduceva ad un servizio igienico presente al piano primo (oggi inglobato nella unità del piano primo).
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo del giorno 25.11.2019 l'immobile risultava nella disponibilità degli esecutati ma non occupato.



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MATTEOTTI 619, EDIFICIO TERRATETTO

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a PISTOIA il 27/07/2017

Reg. gen. 6146 - Reg. part. 4035

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Da visura presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia non sono risultate formalità pregiudizievoli posteriori a quella che ha dato origine alla Procedura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MATTEOTTI 619, EDIFICIO TERRATETTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo

Iscritto a Pistoia il 26/07/2002

Reg. gen. 6555 - Reg. part. 1594

Quota: 1/1

Importo: € 165.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 82.500,00

Percentuale interessi: 5,25 %

Rogante: Notaio Cappellini Giulio Cesare

Data: 16/07/2002

N° repertorio: 71161

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 30/07/2019

Reg. gen. 6600 - Reg. part. 4507

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Da visura presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia non sono risultate formalità pregiudizievoli posteriori a quella che ha dato origine alla Procedura.

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it