

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Troiano Duccio, nell'Esecuzione Immobiliare 202/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni.....	8
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2.....	16
Descrizione	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità	17
Confini	17
Consistenza.....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali	18
Precisazioni.....	19
Stato conservativo	20
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali	21



Formalità pregiudizievoli	22
Normativa urbanistica	23
Regolarità edilizia	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Stima / Formazione lotti.....	26
Lotto 1	26
Lotto 2	27
Riepilogo bando d'asta.....	30
Lotto 1	30
Lotto 2	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 202/2024 del R.G.E.	32
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 128.448,74	32
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 153.391,14	32
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 8/2, piano 1-2	33
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 8/1, piano S1-T	33



All'udienza del 09/12/2024, il sottoscritto Arch. Troiano Duccio, con studio in Viale San Concordio 1160 - 55100 - Lucca (LU), email duccio.troiano@gmail.com, PEC duccio.troiano@archiworldpec.it, Tel. 3496434157, Fax 0583 051027, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 8/2, piano 1-2 (Coord. Geografiche: 43.87523584663821, 10.76587274441416)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 8/1, piano S1-T (Coord. Geografiche: 43.87523584663821, 10.76587274441416)





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 8/2, piano 1-2

DESCRIZIONE

Trattasi di un immobile a destinazione residenziale, facente parte di un più ampio fabbricato situato in via Carlo Alberto dalla Chiesa. Nello specifico, si tratta di un appartamento posto al primo piano, composto da quattro vani compresa cucina più accessori (bagno, disimpegno, ingresso, guardaroba due terrazze al piano primo e soffitta accessibile tramite botola al piano secondo). L'accesso avviene da via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 8/2, attraverso una corte a comune, una scala esterna e un terrazzo ad uso esclusivo.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

CONFINI

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	101,72 mq	125,45 mq	1	125,45 mq	3,00 m	Primo
Terrazza	29,00 mq	29,00 mq	0,25	7,25 mq	0,00 m	Primo
Terrazza	8,00 mq	8,00 mq	0,45	3,60 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				136,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				136,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Estremi dell'atto di pignoramento: Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Pescia in data 22/10/2024 ai numeri 6112/4064.

Lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene. **** Omissis **** proprietà 3/4; **** Omissis **** proprietà 1/4.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/05/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 214, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 0,64
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 214, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 325,37
Dal 01/01/1994 al 20/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 214, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 307,29
Dal 20/09/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 214, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 307,29 Piano 1-2

L'intestazione della proprietà è errata, in quanto risultano: **** Omissis **** Proprieta' 1/2; **** Omissis **** Proprieta' 1/2.

Dovrà essere presentata voltura catastale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	25	214	3	2	A3	3	7	180 mq	307,29 €	1-2		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale risulta non conforme per le seguenti difformità:

- mancata rappresentazione di finestre esterne;
- mancata rappresentazione di tamponamento esterno;
- errato ingresso esterno;
- scorporare centrale termica in quanto non esclusiva ma a comune;
- mancata rappresentazione di terrazza esterna;
- mancata rappresentazione di scale esterne.

Dovrà essere presentato aggiornamento catastale tramite le seguenti pratiche docfa:

- nuovo accatastamento per porzione immobiliare sfuggita all'accertamento (terrazza esterna non presente in banca dati);
- variazione con causale demolizione e fusione.

PRECISAZIONI

In merito alla regolarità urbanistica dell'immobile (in particolare dell'appartamento ubicato al secondo piano dello stesso), dall'analisi delle pratiche d'archivio è emerso un esposto al comune di Montecatini Terme a firma del Sig. **** Omissis ****, allora proprietario di una villetta con resede confinante sul versante nord della proprietà pignorata (data dell'esposto 9/12/1997).

In tale esposto, che si riporta in allegato in calce alla relazione, il Sig. **** Omissis **** lamentava l'esecuzione di alcuni lavori riguardanti l'edificio oggetto della procedura ad opera del sig. **** Omissis **** i quali, a suo giudizio, sarebbero stati non regolari da un punto di vista urbanistico e dannosi per la sua proprietà. Il Sig. **** Omissis **** riferiva inoltre, qualora l'amministrazione non avesse proceduto a ripristinare una situazione di legalità, di voler adire a vie legali per tutelare i propri diritti.

Più in dettaglio le opere abusive segnalate dal confinante possono essere così descritte:

•Apertura di una finestra a meno di 10 di distanza dal fronte finestrato dall'abitazione del signor **** Omissis ****;

•Realizzazione di una terrazza a confine con la proprietà **** Omissis ****, realizzata dal **** Omissis **** costruendo una soletta piana in cemento sopra l'esistente garage;

•La costruzione di un parapetto in muratura a protezione della terrazza di cui sopra, con sovrastante grigliato in legno, il tutto sempre a confine con la proprietà **** Omissis ****.

A seguito di tale esposto il signor **** Omissis **** presentò domanda di Concessione edilizia in Sanatoria per alcune opere eseguite in assenza di titolo abitativo, tra cui anche l'apertura della finestra lamentata dal Sig. **** Omissis **** (per la descrizione di tutte le opere, si legga agli allegati la relazione del Geom. **** Omissis ****). A seguito di detta richiesta fu rilasciato dal comune Concessione Edilizia in Sanatoria n. 10573 del 10/11/1998.

Alcuni anni dopo i beni oggi pignorati, ed in particolare la terrazza a confine con la proprietà **** Omissis ****, furono nuovamente interessati da lavori edili. Con pratiche Dia n. 499 del 2002 e successiva variante n. 276 del 2004 (tutte a firma del Geom. **** Omissis ****), il Signor **** Omissis **** elevò il parapetto della terrazza prima citata fino a 2 metri di altezza rispetto alla quota di calpestio della terrazza stessa, per eliminare ogni servitù di veduta e affaccio verso la confinante proprietà. Il cantiere, a seguito di nuovo esposto del sig. **** Omissis ****, fu oggetto di un nuovo sopralluogo da parte dell'ufficio tecnico. Il verbale di detto sopralluogo, a firma dell'Istruttore Tecnico **** Omissis ****, non riportò alcun profilo di irregolarità urbanistica. Sempre in relazione a questo ultimo esposto, si allega alla presente relazione una lettera indirizzata al signor **** Omissis **** a firma dell'allora dirigente del servizio Assetto del Territorio del comune di Montecatini, Architetto **** Omissis ****. In questa missiva il Dirigente riferisce al signor **** Omissis **** che "i diritti soggettivi dei terzi rimangono tutelabili davanti al giudice ordinario".

Vista la complessa storia di rapporti con il confinante, il CTU precisa che, sentita la Cancelleria civile del Tribunale di Pistoia come da allegata corrispondenza, non risulterebbero procedure pendenti, estinte o sentenze riguardanti gli immobili oggetto di esecuzione.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato conservativo, ma con dotazioni e finiture datate.

PARTI COMUNI

Risultano parti a comune degli appartamenti pignorati i seguenti beni:

- corte esterna su tutti i lati del fabbricato;
- centrale termica posta al piano terra.

Durante le operazioni di rilievo non è stato possibile accedere al locale centrale termica. Il figlio della sig.ra **** Omissis **** riferisce che la caldaia dell'appartamento identificato col sub.3 (piano primo e secondo) risulta ubicata in vani esclusivi dell'appartamento identificato con sub. 4.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti censi livelli od vincoli derivanti da usi civici. Per quanto riguarda la presenza di servitù, si rimanda a quanto espresso in sede di regolarizzazione edilizia urbanistica, in riferimento all'impianto di riscaldamento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non rilevabili.

Esposizione: l'immobile posto al piano primo risulta libero su quattro lati. A corredo dell'unità esiste soffitta posta al piano secondo (accessibile tramite botola);

Altezza interna utile: L'altezza interna utile risulta pari a 3 metri;

Strutture verticali: Il progetto originario prevedeva la costruzione del piano terra in muratura portante e tramezzi in laterizio. Dalle pratiche edilizie successive non compaiono indicazioni riguardanti la tipologia costruttiva della sopraelevazione.

Solai: da un esame a vista si suppone tipologia latero-cementizia;

Copertura: da un esame a vista si suppone tipologia latero-cementizia;

Manto di copertura: in laterizio;

Pareti esterne ed interne: Pareti esterne ed interne intonacate e tinteggiate;

Infissi esterni ed interni: Infissi esterni in alluminio con persiane in legno, porte interne in legno.

Scale: Scale esterne in cemento armato pavimentate in cotto;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianti funzionanti. E' presente in copertura impianto a pannelli solari per acqua calda sanitaria.

Posto auto: L'immobile non risulta corredato da posto auto privato. E' presente un garage al piano terreno non oggetto di esecuzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato sig.ra **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/03/1960 al 12/04/2020	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Quirici Cleto	12/03/1960	22223	9122
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	21/03/1960	415	332
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/03/1964 al 12/04/2020	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Quirici Cleto	09/03/1964	32673	11032
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	12/03/1964	832	678
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/04/2020 al 21/01/2025	**** Omissis ****	Accertamento giudiziale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/04/2024	2716	2023
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	28/05/2024	3110	2016
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 21/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Pescia il 31/12/2018
Reg. gen. 6647 - Reg. part. 1082
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Interessi: € 100.000,00

Rogante: Lenzi Raffaele
Data: 21/12/2018
N° repertorio: 74387
N° raccolta: 4337

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Pescia il 20/09/2019
Reg. gen. 4520 - Reg. part. 748
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Spese: € 100.000,00
Rogante: Lenzi Raffaele
Data: 12/09/2019
N° repertorio: 75750
N° raccolta: 44249

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescia il 22/10/2024
Reg. gen. 6112 - Reg. part. 4064
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Per quanto riguarda gli oneri di cancellazione, il sottoscritto CTU ha ricevuto le seguenti informazioni dagli addetti del servizio immobiliare di Pistoia:

- cancellazione ipoteca volontaria: 35€;
- ipoteca giudiziale: 0,5% del valore iscritto (minimo di 168€) più 94 euro per bolli ed imposte;
- ipoteca legale: 0,5% del valore iscritto (minimo di 168€) più 94 euro per bolli ed imposte;
- pignoramento: 262€.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile, nell'attuale Regolamento Urbanistico Comunale approvato con deliberazione C.C. 49 del 20-06-2016 - Efficacia acquisita con pubblicazione sul BURT del 27-07-2016 n. 30, ricade in zona BR - B a prevalente destinazione residenziale. Tale zona è normata dall'art. 76 delle NTA, di seguito riportato:

Art. 76 - Sottozona BR: Aree urbane a prevalente destinazione residenziale

1. Le sottozone BR si connotano per la prevalente presenza di immobili a destinazione residenziale esterne al centro storico.
2. Sono ammissibili le destinazioni d'uso ritenute compatibili con le caratteristiche della zona, così come previste dall'art. 38 e 47 delle presenti norme.
3. Nella sottozona BR sono ammessi i seguenti interventi:

a. quelli previsti dalla classe di appartenenza dell'edificio ed alla relativa disciplina nel caso di edifici che rivestono interesse storico e/o storico architettonico, così come individuati dalla schedatura del patrimonio edilizio esistente;

b. interventi fino alla sostituzione edilizia per tutti gli altri edifici, con possibilità di eseguire contestualmente gli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme nel caso in cui l'intervento non preveda modifica della destinazione d'uso o incremento del numero di unità immobiliari;

c. nuove costruzioni, nei limiti delle seguenti prescrizioni:

i. UF max: mq./mq. 0,35;

ii. RC max = 40% della superficie fondiaria;

iii. H.max.: ml. 10,00 per gli edifici di nuova costruzione e ml. 15,00 per interventi su edifici esistenti aventi altezza superiore a ml. 10,00 per i quali è prevista la possibilità di incrementare di un unico piano, il numero dei piani esistenti, fatta eccezione per gli edifici disposti ad un sol piano fuori terra, che potranno essere sopraelevati fino ad una altezza non superiore a ml. 10,00.

iv. Distanze: valgono le norme di carattere generale (art. 24 e seguenti) con la possibilità di mantenere, rispetto alle strade, gli allineamenti con gli edifici esistenti.

4. La volumetria realizzata nell'ambito degli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme non concorre alla verifica della capacità edificatoria del lotto di riferimento.

L'attuale piano strutturale vigente è stato approvato con Delibera C.C. n. 60/2012.

L'immobile ricade in:

- area a pericolosità geomorfologica G2 (Pericolosità geologica media);
- pericolosità idraulica elevata (I.3);
- classe di Pericolosità idraulica media (P.I.2).

Si specifica infine che è stato avviato il procedimento per la formazione della seconda variante al piano strutturale e del nuovo Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e contestuale avvio del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (Vas) ai sensi della L.R. 10/2010 e della L.R. 65/2014.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile oggetto della procedura è stato interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Licenza di costruzione n.56/60 del 13/03/1960 con domanda prot.n. 01565 del 06/02/1960, e relativo permesso di abitabilità prot. n. 7863 del 12/05/1962 e seguito di domanda del 05/05/1962;
- Licenza di costruzione n.476/62 del 28/11/1962 con domanda prot.n. 16550 del 25/10/1962;
- Licenza di costruzione n.104/64 del 29/02/1964 con domanda prot.n. 175 del 07/01/1964;
- Licenza di costruzione n.329/64 del 24/08/1964 con domanda prot.n. 12064 del 13/08/1964, e relativo permesso di abitabilità prot. n. 11402 del 10/09/1969 e seguito di domanda del 20/07/1968;
- Licenza di costruzione n.1945 del 03/04/1974 con domanda prot.n. 5678 del 12/04/1973, e relativo permesso di abitabilità prot. n. 11105 prat. n. 2221 del 20/09/1978 e seguito di domanda del 12/10/1977;
- Licenza di costruzione n.3791 del 07/09/1979 con domanda del 08/02/1979;
- Licenza di costruzione n.6374 del 23/07/1985 con domanda del 10/06/1985;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 2269 del 12/09/1989 con domanda del 30/09/1986;
- Richiesta di esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria n. 2801 del 07/12/1992;
- Concessione Edilizia n. 9373 del 31/08/1993 a seguito di domanda del 27/03/1993;
- Licenza di costruzione n.170 del 03/04/1974 con domanda prot.n. 17182 del 04/12/1967, e relativo permesso di abitabilità prot. n. 11105 prat. n. 2221 del 20/09/1978 e seguito di domanda del 12/10/1977;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 10573 del 10/11/1998 con domanda del 31/12/1997;
- DIA n. 2014 del 25/05/1999 prot. n. 14612;

- DIA n. 499/02 del 13/08/2022 prot.n. 26511, con successiva variante DIA n. 276/04 del 13/04/2004 prot. n. 14975;
- DIA n. 489/2004 del 21/06/2004 a variante della DIA n. 276/04;
- DIA n. 133/2005 del 28/02/2005 prot.n. 6836;
- DIA n. 499/2006 del 04/07/2006 prot.n. 21227.

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.

Lo stato dei luoghi non corrisponde all'ultima pratica depositata in comune (DIA n. 489/2004 del 21/06/2004). In merito alle irregolarità riscontrate si specifica che:

- Durante le operazioni di rilievo non è stato possibile accedere al locale centrale termica. Il figlio della Sig.ra **** Omissis **** riferisce che la caldaia dell'appartamento identificato con subalterno 3 (piano primo e secondo) risulta ubicata in vani esclusivi dell'appartamento con subalterno 4.
- In copertura è presente un impianto a pannelli solari per il quale non è stata identificata alcuna documentazione.

Per la regolarizzazione di dette difformità, si prevede la presentazione di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014. Tale permesso riguarderà l'intero immobile poiché dovranno essere sanate difformità riguardanti la struttura complessiva dello stesso (a tal proposito si confronti il paragrafo relativo alla regolarità edilizia del subalterno 4). Si specifica che, risalendo l'ultima abitabilità al 1978 (prot. n. 11105 del 20/09/1978), le difformità riscontrate rendono necessaria nuova certificazione di abitabilità.

Si precisa infine che la finestra della parete sud del locale cucina, autorizzata con Concessione Edilizia n. 9373 del 31/08/1993, presenta distanza dalla parete del prospiciente edificio inferiore a 10 m.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Gli immobili pignorati risultano intestati alla medesima proprietà, per questo non sono presenti regolamenti o vincoli condominiali formalizzati.





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 8/1, piano S1-T

DESCRIZIONE

Trattasi di un immobile a destinazione residenziale, facente parte di un più ampio fabbricato situato in via Carlo Alberto dalla Chiesa. Nello specifico, si tratta di un appartamento posto al piano terra, composto da cinque vani compresa cucina più accessori (bagno, wc, disimpegno, due loggiati, un terrazzo, lavanderia e ripostiglio al piano terra e cantina al piano interrato alla quale è possibile accedere sia da scale interne che esterne). L'accesso avviene da via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 8/1, previo passaggio attraverso corte a comune.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

CONFINI

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,47 mq	111,51 mq	1	111,51 mq	2,90 m	Terra
Loggiati, terrazzo	23,17 mq	23,17 mq	0,45	10,43 mq	0,00 m	Terra
lavanderia, ripostiglio	13,28 mq	17,00 mq	0,20	3,40 mq	0,00 m	terra
Cantina	44,32 mq	55,36 mq	0,50	27,68 mq	1,95 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				153,02 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				153,02 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Estremi dell'atto di pignoramento: Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Pescia in data 22/10/2024 ai numeri 6112/4064.

Lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene. **** Omissis **** proprietà 3/4; **** Omissis **** proprietà 1/4.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/12/2017 al 30/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 214, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 Superficie catastale 162 mq Rendita € 329,24 Piano S1-T-1

L'intestazione della proprietà è errata, in quanto risultano: **** Omissis **** Proprieta' 1/2; **** Omissis **** Proprieta' 1/2.

Dovrà essere presentata voltura catastale.

DATI CATASTALI

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'intestazione della proprietà è errata, in quanto risultano: **** Omissis **** Proprietà 1/2; **** Omissis **** Proprietà 1/2.

Dovrà essere presentata voltura catastale.

La planimetria catastale risulta non conforme per le seguenti difformità:

- mancata indicazione di muretti nei locali cantina.

Dovrà essere presentato DOCFA a variazione presso l'Agenzia delle Entrate.

In merito alla regolarità urbanistica dell'immobile (in particolare dell'appartamento ubicato al secondo piano dello stesso), dall'analisi delle pratiche d'archivio è emerso un esposto al comune di Montecatini Terme a firma del Sig. **** Omissis ****, allora proprietario di una villetta con resede confinante sul versante nord della proprietà pignorata (data dell'esposto 9/12/1997).

In tale esposto, che si riporta in allegato in calce alla relazione, il Sig. **** Omissis **** lamentava l'esecuzione di alcuni lavori riguardanti l'edificio oggetto della procedura ad opera del sig. **** Omissis **** i quali, a suo giudizio, sarebbero stati non regolari da un punto di vista urbanistico e dannosi per la sua proprietà. Il Sig. **** Omissis **** riferiva inoltre, qualora l'amministrazione non avesse proceduto a ripristinare una situazione di legalità, di voler adire a vie legali per tutelare i propri diritti.

Più in dettaglio le opere abusive segnalate dal confinante possono essere così descritte:

- Apertura di una finestra a meno di 10 di distanza dal fronte finestrato dall'abitazione del signor **** Omissis ****.
- Realizzazione di una terrazza a confine con la proprietà **** Omissis ****, realizzata dal **** Omissis **** costruendo una soletta piana in cemento sopra l'esistente garage;
- La costruzione di un parapetto in muratura a protezione della terrazza di cui sopra, con sovrastante grigliato in legno, il tutto sempre a confine con la proprietà **** Omissis ****.

A seguito di tale esposto il signor **** Omissis **** presentò domanda di Concessione edilizia in Sanatoria per alcune opere eseguite in assenza di titolo abitativo, tra cui anche l'apertura della finestra lamentata dal Sig. **** Omissis **** (per la descrizione di tutte le opere, si legga agli allegati la relazione del Geom. **** Omissis ****). A seguito di detta richiesta fu rilasciato dal comune Concessione Edilizia in Sanatoria n. 10573 del 10/11/1998.

Alcuni anni dopo i beni oggi pignorati, ed in particolare la terrazza a confine con la proprietà **** Omissis ****, furono nuovamente interessati da lavori edili. Con pratiche Dia n. 499 del 2002 e successiva variante n. 276 del 2004 (tutte a firma del Geom. **** Omissis ****), il Signor **** Omissis **** elevò il parapetto della terrazza prima citata fino a 2 metri di altezza rispetto alla quota di calpestio della terrazza stessa, per eliminare ogni servitù di veduta e affaccio verso la confinante proprietà. Il cantiere, a seguito di nuovo esposto del sig. **** Omissis ****, fu oggetto di un nuovo sopralluogo da parte dell'ufficio tecnico. Il verbale di detto sopralluogo, a firma dell'Istruttore Tecnico **** Omissis ****, non riportò alcun profilo di irregolarità urbanistica. Sempre in relazione a questo ultimo esposto, si allega alla presente relazione una lettera indirizzata al signor **** Omissis **** a firma dell'allora dirigente del servizio Assetto del Territorio del comune di Montecatini, Architetto **** Omissis ****. In questa missiva il Dirigente riferisce al signor **** Omissis **** che "i diritti soggettivi dei terzi rimangono tutelabili davanti al giudice ordinario".

Vista la complessa storia di rapporti con il confinante, il CTU precisa che, sentita la Cancelleria civile del Tribunale di Pistoia come da allegata corrispondenza, non risulterebbero procedure pendenti, estinte o



sentenze riguardanti gli immobili oggetto di esecuzione.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato conservativo, ma con dotazioni e finiture datate. Si precisa che è stata rilevata presenza di umidità nei locali interrati e condensa nel bagno al piano terreno.

PARTI COMUNI

Risultano parti a comune degli appartamenti pignorati i seguenti beni:

- corte esterna su tutti i lati del fabbricato;
- centrale termica posta al piano terra.

Durante le operazioni di rilievo non è stato possibile accedere al locale centrale termica. Il figlio della sig.ra **** Omissis **** riferisce che la caldaia dell'appartamento identificato col sub.3 (piano primo e secondo) risulta ubicata in vani esclusivi dell'appartamento identificato con sub. 4.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti censi livelli od vincoli derivanti da usi civici. Per quanto riguarda la presenza di servitù, si rimanda a quanto espresso in sede di regolarizzazione edilizio urbanistica, in riferimento all'impianto di riscaldamento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non rilevabili.

Esposizione: l'immobile posto al piano terra risulta libero su tre lati, con il lato posto a nord parzialmente libero, il resto in aderenza con altra U.I.U.

Altezza interna utile: L'altezza interna utile risulta pari a 2.90 metri;

Strutture verticali: Il progetto originario prevedeva la costruzione del piano terra in muratura portante e tramezzi in laterizio.

Solai: da un esame a vista si suppone tipologia latero-cementizia;

Pareti esterne ed interne: Pareti esterne ed interne intonacate e tinteggiate;

Infissi esterni ed interni: Infissi esterni, persiane e porte interne in legno.

Scale: Scale esterne che portano alla cantina in cemento armato pavimentate in cotto;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianti funzionanti.

Posto auto: L'immobile non risulta corredato da posto auto privato. E' presente un garage al piano terreno non oggetto di esecuzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato sig.ra **** Omissis **** e dal figlio.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/03/1960 al 12/04/2020	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Quirici Cleto	12/03/1960	22223	9122
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	21/03/1960	415	332
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 09/03/1964 al 12/04/2020	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Quirici Cleto	09/03/1964	32673	11032
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	12/03/1964	832	678
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 12/04/2020 al 21/01/2025	**** Omissis ****	Accertamento giudiziale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/04/2024	2716	2023
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	28/05/2024	3110	2016
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 21/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Pescia il 31/12/2018
Reg. gen. 6647 - Reg. part. 1082
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Interessi: € 100.000,00
Rogante: Lenzi Raffaele
Data: 21/12/2018
N° repertorio: 74387
N° raccolta: 4337
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Pescia il 20/09/2019
Reg. gen. 4520 - Reg. part. 748
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Spese: € 100.000,00
Rogante: Lenzi Raffaele
Data: 12/09/2019
N° repertorio: 75750
N° raccolta: 44249

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescia il 22/10/2024
Reg. gen. 6112 - Reg. part. 4064
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Per quanto riguarda gli oneri di cancellazione, il sottoscritto CTU ha ricevuto le seguenti informazioni dagli addetti del servizio immobiliare di Pistoia:

- cancellazione ipoteca volontaria: 35€;
- ipoteca giudiziale: 0,5% del valore iscritto (minimo di 168€) più 94 euro per bolli ed imposte;
- ipoteca legale: 0,5% del valore iscritto (minimo di 168€) più 94 euro per bolli ed imposte;
- pignoramento: 262€.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile, nell'attuale Regolamento Urbanistico Comunale approvato con deliberazione C.C. 49 del 20-06-2016 - Efficacia acquisita con pubblicazione sul BURT del 27-07-2016 n. 30, ricade in zona BR - B a prevalente destinazione residenziale. Tale zona è normata dall'art. 76 delle NTA, di seguito riportato:

Art. 76 - Sottozona BR: Aree urbane a prevalente destinazione residenziale

1. Le sottozone BR si connotano per la prevalente presenza di immobili a destinazione residenziale esterne al centro storico.

2. Sono ammissibili le destinazioni d'uso ritenute compatibili con le caratteristiche della zona, così come previste dall'art. 38 e 47 delle presenti norme.

3. Nella sottozona BR sono ammessi i seguenti interventi:

a. quelli previsti dalla classe di appartenenza dell'edificio ed alla relativa disciplina nel caso di edifici che rivestono interesse storico e/o storico architettonico, così come individuati dalla schedatura del patrimonio edilizio esistente;

b. interventi fino alla sostituzione edilizia per tutti gli altri edifici, con possibilità di eseguire contestualmente gli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme nel caso in cui l'intervento non preveda modifica della destinazione d'uso o incremento del numero di unità immobiliari;

c. nuove costruzioni, nei limiti delle seguenti prescrizioni:

i. UF max: mq./mq. 0,35;

ii. RC max = 40% della superficie fondiaria;

iii. H.max.: ml. 10,00 per gli edifici di nuova costruzione e ml. 15,00 per interventi su edifici esistenti aventi altezza superiore a ml. 10,00 per i quali è prevista la possibilità di incrementare di un unico piano, il numero dei piani esistenti, fatta eccezione per gli edifici disposti ad un sol piano fuori terra, che potranno essere sopraelevati fino ad una altezza superiore a ml. 10,00.

iv. Distanze: valgono le norme di carattere generale (art. 24 e seguenti) con la possibilità di mantenere, rispetto alle strade, gli allineamenti con gli edifici esistenti.

4. La volumetria realizzata nell'ambito degli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme non concorre alla verifica della capacità edificatoria del lotto di riferimento.

L'attuale piano strutturale vigente è stato approvato con Delibera C.C. n. 60/2012.

L'immobile ricade in:

- area a pericolosità geomorfologica G2 (Pericolosità geologica media);

- pericolosità idraulica elevata (I.3);

- classe di pericolosità idraulica media (P.I.2).

Si specifica infine che è stato avviato il procedimento per la formazione della seconda variante al piano strutturale e del nuovo Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e contestuale avvio del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (Vas) ai sensi della L.R. 10/2010 e della L.R. 65/2014.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile oggetto della procedura è stato interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Licenza di costruzione n.56/60 del 13/03/1960 con domanda prot.n. 01565 del 06/02/1960, e relativo permesso di abitabilità prot. n. 7863 del 12/05/1962 e seguito di domanda del 05/05/1962;
- Licenza di costruzione n.476/62 del 28/11/1962 con domanda prot.n. 16550 del 25/10/1962;
- Licenza di costruzione n.104/64 del 29/02/1964 con domanda prot.n. 175 del 07/01/1964;
- Licenza di costruzione n.329/64 del 24/08/1964 con domanda prot.n. 12064 del 13/08/1964, e relativo permesso di abitabilità prot. n. 11402 del 10/09/1969 e seguito di domanda del 20/07/1968;
- Licenza di costruzione n.1945 del 03/04/1974 con domanda prot.n. 5678 del 12/04/1973, e relativo permesso di abitabilità prot. n. 11105 prat. n. 2221 del 20/09/1978 e seguito di domanda del 12/10/1977;
- Licenza di costruzione n.3791 del 07/09/1979 con domanda del 08/02/1979;
- Licenza di costruzione n.6374 del 23/07/1985 con domanda del 10/06/1985;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 2269 del 12/09/1989 con domanda del 30/09/1986;
- Richiesta di esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria n. 2801 del 07/12/1992;
- Concessione Edilizia n. 9373 del 31/08/1993 a seguito di domanda del 27/03/1993;
- Licenza di costruzione n.170 del 03/04/1974 con domanda prot.n. 17182 del 04/12/1967, e relativo permesso di abitabilità prot. n. 11105 prat. n. 2221 del 20/09/1978 e seguito di domanda del 12/10/1977;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 10573 del 10/11/1998 con domanda del 31/12/1997;
- DIA n. 2014 del 25/05/1999 prot. n. 14612;
- DIA n. 499/02 del 13/08/2002 prot.n. 26511, con successiva variante DIA n. 276/04 del 13/04/2004 prot. n. 14975;
- DIA n. 489/2004 del 21/06/2004 a variante della DIA n. 276/04;
- DIA n. 133/2005 del 28/02/2005 prot.n. 6836;
- DIA n. 499/2006 del 04/07/2006 prot.n. 21227.

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.

Lo stato dei luoghi non corrisponde all'ultima pratica depositata in comune (DIA n. 2014 del 25/05/1999 prot. n. 14612). In merito alle irregolarità riscontrate si specifica che:

- Durante le operazioni di rilievo non è stato possibile accedere al locale centrale termica. Il figlio della Sig.ra

**** Omissis **** riferisce che la caldaia dell'appartamento identificato con subalterno 3 (piano primo e secondo) risulta ubicata in vani esclusivi dell'appartamento identificato con subalterno 4;

- Nella Concessione edilizia in sanatoria n. 2269 del 12/09/1989 con domanda del 30/09/1986 (condono) viene descritto nello stato concessionato il piano interrato costituito dal locale cantina: nella documentazione agli atti detto intervento non risulta legittimato da alcun permesso, rendendolo di fatto non conforme, così come le scale di accesso allo stesso.

Per la regolarizzazione delle difformità sopra descritte, si prevede la presentazione di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014. Tale permesso riguarderà l'intero immobile poiché dovranno essere sanate difformità riguardanti la struttura complessiva dello stesso (a tal proposito si confronti il paragrafo relativo alla regolarità edilizia del subalterno 3). Le difformità riscontrate rendono necessaria nuova certificazione di abitabilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili pignorati risultano intestati alla medesima proprietà, per questo non sono presenti regolamenti o vincoli condominiali formalizzati.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 8/2, piano 1-2

Trattasi di un immobile a destinazione residenziale, facente parte di un più ampio fabbricato situato in via Carlo Alberto dalla Chiesa. Nello specifico, si tratta di un appartamento posto al primo piano, composto da quattro vani compresa cucina più accessori (bagno, disimpegno, ingresso, guardaroba due terrazze al piano primo e soffitta accessibile tramite botola al piano secondo). L'accesso avviene da via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 8/2, attraverso una corte a comune, una scala esterna e un terrazzo ad uso esclusivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 214, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 149.930,00

La stima del bene oggetto della procedura è stata condotta attraverso un'analisi comparativa che ha preso in considerazione il valore di mercato reale (espresso in €/mq) dedotto dall'esame di due immobili simili compravenduti negli anni 2023 e 2019. Sono stati inoltre presi in considerazione i valori OMI per la zona di riferimento in un arco temporale compreso tra gli anni 2019 e 2024. La comparazione di questi dati, tenuto conto delle specificità dell'immobile oggetto di stima, ha portato ad identificare un valore di mercato pari a 1100,00 €/mq.

A detto valore dell'immobile, vanno decurtate le seguenti spese di regolarizzazione:

- Permesso a costruire in sanatoria, diritti di segreteria: 139,66 €;
- Permesso a costruire in sanatoria, oneri professionali per redazione pratica: 2.500 €;
- Permesso a costruire in sanatoria, sanzione: 1.500,00 €;
- Realizzazione di linea vita in copertura: 4.000,00€;
- Relazione di idoneità statica: 600,00€;
- Docfa: 800,00€;
- Diritti segreteria docfa: 140,00€;
- Voltura catastale: 250,00€;
- Dichiarazione asseverata di agibilità: 500,00€;
- diritti di segreteria agibilità: 55,10€;
- costo per spostamento caldaia in locale tecnico a comune: 3.500,00€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montecatini-Terne (PT) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 8/2, piano 1-2	136,30 mq	1.100,00 €/mq	€ 149.930,00	100,00%	€ 149.930,00
				Valore di stima:	€ 149.930,00

Valore di stima: € 149.930,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	13984,76	€
Altro - meccanismi d'asta	5,00	%

Valore finale di stima: € 128.448,74

La stima del bene oggetto della procedura è stata condotta attraverso un'analisi comparativa che ha preso in considerazione il valore di mercato reale (espresso in €/mq) dedotto dall'esame di due immobili simili compravenduti negli anni 2023 e 2019. Sono stati inoltre presi in considerazione i valori OMI per la zona di riferimento in un arco temporale compreso tra gli anni 2019 e 2024. La comparazione di questi dati, tenuto conto delle specificità dell'immobile oggetto di stima, ha portato ad identificare un valore di mercato pari a 1100,00 €/mq.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terne (PT) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 8/1, piano S1-T
 Trattasi di un immobile a destinazione residenziale, facente parte di un più ampio fabbricato situato in via Carlo Alberto dalla Chiesa. Nello specifico, si tratta di un appartamento posto al piano terra, composto da cinque vani compresa cucina più accessori (bagno, wc, disimpegno, due loggiati, un terrazzo, lavanderia e ripostiglio al piano terra e cantina al piano interrato alla quale è possibile accedere sia da scale interne che esterne). L'accesso avviene da via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 8/1, previo passaggio attraverso corte a comune.

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

Valore di stima del bene: € 168.322,00

La stima del bene oggetto della procedura è stata condotta attraverso un'analisi comparativa che ha preso in considerazione il valore di mercato reale (espresso in €/mq) dedotto dall'esame di due immobili simili compravenduti negli anni 2023 e 2019. Sono stati inoltre presi in considerazione i valori OMI per la zona di riferimento in un arco temporale compreso tra gli anni 2019 e 2024. La

comparazione di questi dati, tenuto conto delle specificità dell'immobile oggetto di stima, ha portato ad identificare un valore di mercato pari a 1100,00 €/mq.

A detto valore dell'immobile, vanno decurtate le seguenti spese di regolarizzazione:

- Permesso a costruire in sanatoria, diritti di segreteria: 139,66 €;
- Permesso a costruire in sanatoria, oneri professionali per redazione pratica: 2.500 €;
- Permesso a costruire in sanatoria, sanzione: 1.500 €;
- Costo di costruzione 500,00€;
- Relazione di idoneità statica: 600,00€;
- Docfa: 400,00€;
- Diritti segreteria docfa: 70,00€;
- Voltura catastale: 250,00€;
- Dichiarazione asseverata di agibilità: 500,00€;
- diritti di segreteria agibilità: 55,10€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Montecatini-Terme (PT) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 8/1, piano S1-T	153,02 mq	1.100,00 €/mq	€ 168.322,00	100,00%	€ 168.322,00
				Valore di stima:	€ 168.322,00

Valore di stima: € 168.322,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6514,76	€
Altro - meccanismi d'asta	5,00	%

Valore finale di stima: € 153.391,14

La stima del bene oggetto della procedura è stata condotta attraverso un'analisi comparativa che ha preso in considerazione il valore di mercato reale (espresso in €/mq) dedotto dall'esame di due immobili simili compravenduti negli anni 2023 e 2019. Sono stati inoltre presi in considerazione i valori OMI per la zona di riferimento in un arco temporale compreso tra gli anni 2019 e 2024. La comparazione di questi dati, tenuto conto delle specificità dell'immobile oggetto di stima, ha portato ad identificare un valore di mercato pari a 1100,00 €/mq.



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.

Lucca, li 23/03/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Troiano Duccio



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 8/2, piano 1-2

Trattasi di un immobile a destinazione residenziale, facente parte di un più ampio fabbricato situato in via Carlo Alberto dalla Chiesa. Nello specifico, si tratta di un appartamento posto al primo piano, composto da quattro vani compresa cucina più accessori (bagno, disimpegno, ingresso, guardaroba due terrazze al piano primo e soffitta accessibile tramite botola al piano secondo). L'accesso avviene da via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 8/2, attraverso una corte a comune, una scala esterna e un terrazzo ad uso esclusivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 214, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: L'immobile, nell'attuale Regolamento Urbanistico Comunale approvato con deliberazione C.C. 49 del 20-06-2016 - Efficacia acquisita con pubblicazione sul BURT del 27-07-2016 n.

30, ricade in zona BR - B a prevalente destinazione residenziale. Tale zona è normata dall'art. 76 delle NTA, di seguito riportato: Art. 76 - Sottozona BR: Aree urbane a prevalente destinazione residenziale 1.

Le sottozona BR si connotano per la prevalente presenza di immobili a destinazione residenziale esterne al centro storico. 2. Sono ammissibili le destinazioni d'uso ritenute compatibili con le caratteristiche della zona, così come previste dall'art. 38 e 47 delle presenti norme. 3. Nella sottozona BR sono ammessi i seguenti interventi: a. quelli previsti dalla classe di appartenenza dell'edificio ed alla relativa disciplina nel caso di edifici che rivestono interesse storico e/o storico architettonico, così come individuati dalla schedatura del patrimonio edilizio esistente; b. interventi fino alla sostituzione edilizia per tutti gli altri edifici, con possibilità di eseguire contestualmente gli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme nel caso in cui l'intervento non preveda modifica della destinazione d'uso o incremento del numero di unità immobiliari; c. nuove costruzioni, nei limiti delle seguenti prescrizioni: i. UF max: mq./mq. 0,35; ii. RC max = 40% della superficie fondiaria; iii. H.max.: ml. 10,00 per gli edifici di nuova costruzione e ml. 15,00 per interventi su edifici esistenti aventi altezza superiore a ml. 10,00 per i quali è prevista la possibilità di incrementare di un unico piano, il numero dei piani esistenti, fatta eccezione per gli edifici disposti ad un sol piano fuori terra, che potranno essere sopraelevati fino ad una altezza non superiore a ml. 10,00. iv. Distanze: valgono le norme di carattere generale (art. 24 e seguenti) con la possibilità di mantenere, rispetto alle strade, gli allineamenti con gli edifici esistenti. 4. La volumetria realizzata nell'ambito degli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme non concorre alla verifica della capacità edificatoria del lotto di riferimento. L'attuale piano strutturale vigente è stato approvato con Delibera C.C. n. 60/2012. L'immobile ricade in: - area a pericolosità geomorfologica G2 (Pericolosità geologica media); - pericolosità idraulica elevata (I.3); - classe di Pericolosità idraulica media (P.I.2). Si specifica infine che è stato avviato il procedimento per la formazione della seconda variante al piano strutturale e del nuovo Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e contestuale avvio del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (Vas) ai sensi della L.R. 10/2010 e della L.R. 65/2014.

Prezzo base d'asta: € 128.448,74

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 8/1, piano S1-T

Trattasi di un immobile a destinazione residenziale, facente parte di un più ampio fabbricato situato in via Carlo Alberto dalla Chiesa. Nello specifico, si tratta di un appartamento posto al piano terra,

composto da cinque vani compresa cucina più accessori (bagno, wc, disimpegno, due loggiati, un terrazzo, lavanderia e ripostiglio al piano terra e cantina al piano interrato alla quale è possibile accedere sia da scale interne che esterne). L'accesso avviene da via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 8/1, previo passaggio attraverso corte a comune. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile, nell'attuale Regolamento Urbanistico Comunale approvato con deliberazione C.C. 49 del 20-06-2016 - Efficacia acquisita con pubblicazione sul BURT del 27-07-2016 n. 30, ricade in zona BR - B a prevalente destinazione residenziale. Tale zona è normata dall'art. 76 delle NTA, di seguito riportato: Art. 76 - Sottozona BR: Aree urbane a prevalente destinazione residenziale 1. Le sottozone BR si caratterizzano per la prevalente presenza di immobili a destinazione residenziale esterne al centro storico. 2. Sono ammissibili le destinazioni d'uso ritenute compatibili con le caratteristiche della zona, così come previste dall'art. 38 e 47 delle presenti norme. 3. Nella sottozona BR sono ammessi i seguenti interventi: a. quelli previsti dalla classe di appartenenza dell'edificio ed alla relativa disciplina nel caso di edifici che rivestono interesse storico e/o storico architettonico, così come individuati dalla schedatura del patrimonio edilizio esistente; b. interventi fino alla sostituzione edilizia per tutti gli altri edifici, con possibilità di eseguire contestualmente gli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme nel caso in cui l'intervento non preveda modifica della destinazione d'uso o incremento del numero di unità immobiliari; c. nuove costruzioni, nei limiti delle seguenti prescrizioni: i. UF max: mq./mq. 0,35; ii. RC max = 40% della superficie fondiaria; iii. H.max.: ml. 10,00 per gli edifici di nuova costruzione e ml. 15,00 per interventi su edifici esistenti aventi altezza superiore a ml. 10,00 per i quali è prevista la possibilità di incrementare di un unico piano, il numero dei piani esistenti, fatta eccezione per gli edifici disposti ad un sol piano fuori terra, che potranno essere sopraelevati fino ad una altezza non superiore a ml. 10,00. iv. Distanze: valgono le norme di carattere generale (art. 24 e seguenti) con la possibilità di mantenere, rispetto alle strade, gli allineamenti con gli edifici esistenti. 4. La volumetria realizzata nell'ambito degli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme non concorre alla verifica della capacità edificatoria del lotto di riferimento. L'attuale piano strutturale vigente è stato approvato con Delibera C.C. n. 60/2012. L'immobile ricade in: - area a pericolosità geomorfologica G2 (Pericolosità geologica media); - pericolosità idraulica elevata (I.3); - classe di Pericolosità idraulica media (P.I.2). Si specifica infine che è stato avviato il procedimento per la formazione della seconda variante al piano strutturale e del nuovo Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e contestuale avvio del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (Vas) ai sensi della L.R. 10/2010 e della L.R. 65/2014.

Prezzo base d'asta: € 153.391,14

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
31 di 34



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 202/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 128.448,74

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 8/2, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 214, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	136,30 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo, ma con dotazioni e finiture datate.		
Descrizione:	Trattasi di un immobile a destinazione residenziale, facente parte di un più ampio fabbricato situato in via Carlo Alberto dalla Chiesa. Nello specifico, si tratta di un appartamento posto al primo piano, composto da quattro vani compresa cucina più accessori (bagno, disimpegno, ingresso, guardaroba due terrazze al piano primo e soffitta accessibile tramite botola al piano secondo). L'accesso avviene da via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 8/2, attraverso una corte a comune, una scala esterna e un terrazzo ad uso esclusivo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato sig.ra **** Omissis ****.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 153.391,14

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 8/1, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento	Superficie	153,02 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo, ma con dotazioni e finiture datate. Si precisa che è stata rilevata presenza di umidità nei locali interrati e condensa nel bagno al piano terreno.		
Descrizione:	Trattasi di un immobile a destinazione residenziale, facente parte di un più ampio fabbricato situato in via Carlo Alberto dalla Chiesa. Nello specifico, si tratta di un appartamento posto al piano terra, composto da cinque vani compresa cucina più accessori (bagno, wc, disimpegno, due loggiati, un terrazzo, lavanderia e ripostiglio al piano terra e cantina al piano interrato alla quale è possibile accedere sia da scale interne che esterne). L'accesso avviene da via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 8/1, previo passaggio attraverso corte a comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato sig.ra **** Omissis **** e dal figlio.		

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 8/2, PIANO 1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Pescia il 31/12/2018
Reg. gen. 6647 - Reg. part. 1082
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Interessi: € 100.000,00
Rogante: Lenzi Raffaele
Data: 21/12/2018
N° repertorio: 74387
N° raccolta: 4337
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Pescia il 20/09/2019
Reg. gen. 4520 - Reg. part. 748
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Spese: € 100.000,00
Rogante: Lenzi Raffaele
Data: 12/09/2019
N° repertorio: 75750
N° raccolta: 44249

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescia il 22/10/2024
Reg. gen. 6112 - Reg. part. 4064
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 8/1, PIANO S1-T

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Pesca il 31/12/2018
Reg. gen. 6647 - Reg. part. 1082
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Interessi: € 100.000,00
Rogante: Lenzi Raffaele
Data: 21/12/2018
N° repertorio: 74387
N° raccolta: 4337

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Pesca il 20/09/2019
Reg. gen. 4520 - Reg. part. 748
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Spese: € 100.000,00
Rogante: Lenzi Raffaele
Data: 12/09/2019
N° repertorio: 75750
N° raccolta: 44249

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pesca il 22/10/2024
Reg. gen. 6112 - Reg. part. 4064
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

