
TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Vernocchi Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 212/2012 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****



SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa..... | 3 |
| Descrizione..... | 3 |
| Lotto Unico..... | 4 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 4 |
| Titolarità..... | 4 |
| Confini..... | 4 |
| Consistenza..... | 5 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 6 |
| Dati Catastali..... | 6 |
| Precisazioni..... | 7 |
| Stato conservativo..... | 8 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 8 |
| Stato di occupazione..... | 8 |
| Provenienze Ventennali..... | 9 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 10 |
| Normativa urbanistica..... | 11 |
| Regolarità edilizia..... | 11 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 14 |
| Stima / Formazione lotti..... | 14 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 19 |
| Lotto Unico..... | 19 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 212/2012 del R.G.E..... | 20 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 233.479,81..... | 20 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 21 |

INCARICO

In data 16/10/2017, il sottoscritto Geom. Vernocchi Giovanni, con studio in Via Lando Landucci, 23 - 51100 - Pistoia (PT), email studiotecnico.vernocchi@gmail.com, PEC giovanni.vernocchi@geopec.it, Tel. 347 3805917, Fax 0573 1984044, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Quarrata (PT) - Via Roma n.57, piano T-1-2

DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato terratetto, ubicata nella zona centrale del Comune di Quarrata in via Roma n.57, consistente in unità immobiliare destinata a civile abitazione elevata su due piani fuori terra (piano terra e primo) oltre piano sottotetto e di fatto, senza quindi alcun titolo edilizio legittimo, divisa in tre porzioni indipendenti come di seguito descritte:

- una prima porzione è situata al piano terra con accesso esclusivo dalla Via Roma ed è composta da un ingresso-soggiorno, cucina, un ripostiglio sottoscala, una camera, un bagno e un disimpegno (vedi elaborato grafico allegato n.2.2, dove detta porzione è campita con colore giallo);
- una seconda porzione consistente in un locale al piano terra, adibito a camera da letto benché privo dei necessari requisiti igienico-sanitari e dotato di servizio igienico (vedi elaborato grafico allegato n.2.2, dove detta porzione è campita con colore azzurro), separato dal resto dell'abitazione mediante la chiusura di una porta e unito con la creazione di una nuova apertura interna all'abitazione confinante a cui si accede dalla Via **** Omissis **** n.**** Omissis **** e di proprietà di uno dei soggetti eseguiti, Sig. **** Omissis ****, il quale la utilizza come propria dimora e il cui indirizzo corrisponde a quello del domicilio riportato nel fascicolo della presente procedura;
- una porzione si sviluppa sui due piani dell'edificio oltre il piano sottotetto, con accesso dall'area esterna di pertinenza dell'intera unità immobiliare, e composta al piano terra da ingresso, ripostiglio, disimpegno, al piano primo da una cucina, due camere, un locale guardaroba, un bagno e un disimpegno mentre al piano secondo da locali soffitta (vedi elaborati grafici allegati n.2.3 e 2.4, dove detta porzione è campita con colore verde).

Fa parte della consistenza immobiliare pignorata anche il resede che si sviluppa sul lato est della porzione di edificio (vedi elaborato grafico allegato n.2.1), recintato lungo la viabilità pubblica in piccola parte con recinzione in metallo e per la maggior parte con muro in cemento armato, mentre verso le restanti proprietà non è diviso da alcuna recinzione stabile; al resede si accede tramite due cancelli pedonali ovvero uno dalla Via Roma e l'altro dalla confinate pista ciclabile realizzata lungo l'argine del torrente Fermulla.

Nel resede esterno è presente (vedi sempre elaborato grafico allegato n.2.1) una costruzione in pessime condizioni adibita a ripostiglio collegata all'edificio principale da una tettoia, il tutto, in base alla documentazione reperita, realizzato senza alcun titolo abilitativo come meglio spiegato sotto nella relativa descrizione urbanistica.

Il sottoscritto, al fine di poter accedere all'immobile per gli opportuni rilevamenti, ha inviato una comunicazione a mezzo di raccomandata A/R (vedi allegato n.1) in data 18/10/2017 ai Sig. **** Omissis **** e **** Omissis **** ed una mail pec al creditore precedente, fissando il sopralluogo per il

27/10/2017 alle ore 9:30, poi eseguito regolarmente.

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Quarrata (PT) - Via Roma n.57, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Esaminando la documentazione ipocatastale agli atti non risultava essere presente il titolo di provenienza consistente nell'atto di compravendita atto Notaio Dr Vincenzo Bafunno di Quarrata (PT) del 11/05/2004, repertorio n. 42819, raccolta n. 9692, trascritto a Pistoia il 25/05/2004 al n. part. 3297/8/9, di cui lo scrivente ha provveduto a richiedere una copia allo stesso notaio rogante e ottenuta in data 18/10/2017 (vedi allegato n.10).

Si ritiene opportuno evidenziare che le dante causa degli esecutati, Signore hanno ereditato l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione in seguito alla successione del padre apertasi in data di cui si segnala, benché la denuncia sia ultraventennale, che non è stata reperita dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia alcuna trascrizione successiva inerente l'accettazione dell'eredità, come meglio evidenziato in sede di provenienza ventennale.

TITOLARITÀ

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 separazione legale dei beni

Titolarità proveniente dal seguente titolo: compravendita atto Notaio Dr Vincenzo Bafunno di Quarrata (PT) del 11/05/2004, repertorio n. 42819, raccolta n. 9692, trascritto a Pistoia il 25/05/2004 al n. part. 3297/8/9 (vedi titolo allegato n.10). Nel contratto il Sig. **** Omissis **** dichiarava di essere coniugato in regime di separazione dei beni e la Sig.ra **** Omissis ****, di essere vedova.



CONFINI

In base all'ultimo titolo di provenienza del 2004 con cui gli esecutati sono divenuti proprietari dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura (vedi paragrafo inerente i titoli di provenienza), di seguito si riportano i confini dichiarati in quella sede: proprietà **** Omissis ****, Via Roma, Via Della Repubblica, proprietà **** Omissis **** (primo luogo dello stesso atto di compravendita), proprietà **** Omissis **** e **** Omissis **** (terzo luogo dello stesso atto di compravendita), salvo se altri.

Ad oggi il lotto, in base a quanto desumibile dalla banca dati catastale, confina con le seguenti proprietà:

- a Sud con la Via Roma;
- a Ovest con altre unità immobiliari della particella 183 individuate con subalterni 6, 7 e 8 intestati ai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****;
- a Nord con la rimanente unità immobiliare della particella 183, censita con il subalterno 3 e unita alla particella 338, intestata ad uno dei due soggetti esecutati ovvero il Sig. **** Omissis ****, ma non oggetto della presente procedura esecutiva;
- a Est con la particella 1642 consistente nell'attuale pista ciclabile realizzata lungo l'argine del torrente Fermulla e stralciata dal resede di pertinenza dell'unità immobiliare in oggetto con frazionamento del 18/10/2010 prot. n. PT0114186 (vedi allegato n. 3.4).

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|---------|
| Abitazione | 94,00 mq | 125,00 mq | 1,00 | 125,00 mq | 0,00 m | terra |
| abitazione | 81,00 mq | 105,00 mq | 1,00 | 105,00 mq | 0,00 m | primo |
| Soffitta | 80,00 mq | 105,00 mq | 0,20 | 21,00 mq | 0,00 m | secondo |
| resede | 230,00 mq | 230,00 mq | 0,10 | 23,00 mq | 0,00 m | terra |
| resede | 48,00 mq | 48,00 mq | 0,02 | 0,96 mq | 0,00 m | terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 274,96 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 274,96 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'intera unità immobiliare ha un'altezza interna variabile da locale a locale che va da ml 2,50 a ml 3,00 circa, mentre la superficie lorda ammonta a mq 125 circa, per quanto riguarda il piano terra, e mq 105 per il piano primo, mentre la soffitta al piano secondo ha una superficie lorda di mq 105; la superficie netta dei locali principali e degli accessori diretti, quindi solo ai piani terra e primo, ammonta a mq 94 circa al piano terra e mq 81 circa al piano primo. L'area esterna misura, non delimitata sul posto per tutto il suo contorno, misura mq catastali 278 (particella 1641).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 11/05/2004 al 09/09/2013 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 183, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8,5 Superficie catastale 223 Rendita € 395,09 Piano T-1 Graffato 361 |
| Dal 09/09/2013 al 02/12/2017 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 183, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8,5 Superficie catastale 223 Rendita € 395,09 Piano T-1 Graffato 1641,1642 |

In base alle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 17/10/2017 si allega il relativo estratto di mappa catastale (vedi allegato n.3.3) al Catasto Terreni dove è possibile appurare che la precedente particella 361, una volta unità all'unità immobiliare oggetto di esecuzione e consistente nell'area esterna esclusiva, è stata frazionata nelle nuove particelle 1641 e 1642 con frazionamento del 18/10/2010 prot. n. PT0114186 (vedi visura allegato n. 3.4); la particella 1641 rappresenta l'attuale resede esclusivo, di pertinenza dell'abitazione in oggetto, ridotta in seguito alla realizzazione della pista ciclabile lungo l'argine del torrente Fermulla e quindi transitante sulla porzione di resede stralciata e identificata oggi con la particella 1642.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|------------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 33 | 183 | 1 | | A3 | 2 | 8,5 | 223 | 395,09 | T-1 | 1641, 1642 | |

Corrispondenza catastale

I dati catastali riportati sono stati attinte dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 02/12/2017 (vedi allegato n.3.1).

Al Catasto Fabbricati l'unità immobiliare sopra descritta è intestata al giusto conto degli attuali proprietari.

Nella planimetria catastale inerente l'abitazione agli atti del Catasto Fabbricati (vedi allegato n.3.2) non sono rappresentate alcune delle modifiche eseguite senza titolo edilizio e meglio descritte in sede di verifiche urbanistiche, ovvero in particolare non sono rappresentate delle opere che modificano la

distribuzione interna dei locali, oltre alla finestrella del bagno che si affaccia sul lato Ovest, rimanendo comunque nella sostanza immutata la configurazione dell'unità immobiliare come individuata durante il sopralluogo effettuato, a parte il locale annesso all'abitazione adiacente che comunque rimane oggetto della presente procedura esecutiva. Inoltre non è stata rappresentato l'intero piano secondo consistente nei locali accessori adibiti a soffitta.

Pertanto la planimetria è difforme rispetto allo stato rilevato sul posto.

Nella planimetria catastale agli atti tra l'altro è ancora rappresentata la porzione di area esterna stralciata dal resede di pertinenza e su cui è stata realizzata la pista ciclabile lungo l'argine del torrente Fermulla, alla quale è stato assegnato al Catasto Terreni l'identificativo 1642 con il frazionamento del 18/10/2010 prot. n. PT0114186 (vedi visura allegato n. 3.4) e poi inserito successivamente, insieme alla particella 1641 e al posto della precedente particella 361, nella banca dati del Catasto Fabbricati con la variazione del 09/09/2013 prot. n. PT0073269, quindi detta porzione di area ospitante l'attuale pista ciclabile deve essere stralciata anche dalla planimetria catastale al Catasto Fabbricati.

Dette incongruenze comportano sicuramente una infedele rappresentazione dell'unità immobiliare in oggetto nella planimetria catastale in quanto influiscono sulla consistenza catastale al momento agli atti e quindi non rientra nelle tolleranze riportate nelle precisazioni dell'Agenzia del Territorio di cui alla circolare n.2/2010 del 09/07/2010 dato che potrebbe essere modificata la rendita catastale agli atti dell'unità immobiliare.

Quindi prima dell'atto di trasferimento della proprietà è necessario presentare all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, la denuncia di variazione mediante procedura Do.c.fa con allegata la planimetria catastale che fedelmente riproduca lo stato di fatto rilevabile sul posto al fine di ottenere la conformità di cui all'articolo 19 del Decreto Legge n.78 del 31/05/2010 (convertito con modificazioni dalla Legge n.122 del 30/07/2010).

I dati catastali dell'unità immobiliare suddetta non corrispondono a quelli riportati nella nota pignoramento eseguito contro la ditta esecutata e depositata agli atti per quanto riguarda il resede di pertinenza, in quanto quest'ultimo citato nella nota con l'identificativo 361 mentre ad oggi, si ripete, l'area esterna è stata divisa nelle particelle 1641 e 1642 per la realizzazione di una pista ciclabile sull'argine del torrente Fermulla.

PRECISAZIONI

Regime impositivo della vendita.

Essendo l'immobile di proprietà di soggetti privati, l'acquisto delle unità immobiliari di cui sopra è soggetto all'imposta di registro, oltre a quella catastale ed ipotecaria e oltre accessori.

Classe energetica dell'edificio.

Tenuto conto che l'epoca di realizzazione dell'edificio oggetto della presente relazione, per quanto riguarda la consistenza immobiliare di cui al procedimento esecutivo, risale probabilmente ai primi anni del 1900 (sicuramente prima del 1957) e che durante i rilievi eseguiti sul posto non sono emersi a vista interventi eseguiti sulle strutture perimetrali successivamente, e recentemente, finalizzati al contenimento energetico, il sottoscritto quindi ritiene che l'unità immobiliare oggetto di stima ricada nella classe energetica "G" ai sensi del D.lgs. n. 192 del 19/08/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

Lo scrivente non ha reperito alcun Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E) ovvero, come recentemente modificato dalla normativa, alcun Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione nel suo complesso si presenta in un discreto stato di manutenzione, comunque con rifiniture ed impianti risalenti a circa 40 anni, se non oltre, visibilmente non mantenuta periodicamente nel tempo dagli occupanti.

L'unità immobiliare quindi necessita oggi di tutti quelli interventi che saranno comunque compresi all'interno dei lavori manutenzione ordinaria e/o straordinaria intrapresi, solitamente, in caso di insediamento di un nuovo soggetto all'interno di un'abitazione con rifiniture datate.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio in oggetto è costituito da una struttura portante in muratura mista pietrame / laterizio e da tamponature in laterizio. Il tetto è a falde inclinate a padiglione e a struttura lignea, rivestito con manto di copertura in laterizio.

Gli infissi esterni sono in legno e vetro risalenti all'epoca di costruzione o comunque datati, dotati di persiane; gli infissi interni sono in legno tamburato mentre gli ingressi sono dotati di portoncino in legno e vetro visibilmente di recente posa in opera.

Le rifiniture sono costituite da pavimenti in ceramica e gres nella maggior parte dell'abitazione, ad eccezione della camera singola al piano primo realizzato con parquet e del locale annesso all'abitazione del Sig. **** Omissis **** costituito da piastrelle in graniglia, mentre i locali soffitta al piano secondo sono privi di impiantito; i bagni sono pavimentati in ceramica, rivestiti sulle pareti con piastrelle in ceramica e sono tutti dotati di lavabo, bidet, wc e doccia; due bagni sono dotati di finestra e quindi di aerazione ed illuminazione naturale, mentre uno al piano terra è privo di finestra e anche dell'aerazione forzata; le pareti degli angoli cottura delle cucine sono rivestite con piastrelle in ceramica, come anche le pareti del ripostiglio sottoscala situato al piano terra; in generale le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiatura, ad eccezione dei rivestimenti già sopra descritti. L'impianto elettrico è sottotraccia e datato; anche l'impianto idraulico è sottotraccia; l'impianto termico è autonomo con generatore di calore costituito da caldaia alimentata a pellet ubicata nel locale cucina al piano primo; i corpi scaldanti dislocati nei locali sono costituiti da elementi in alluminio. Le cucine sono alimentate da bombole di gas, mancando l'allacciamento dell'abitazione alla fornitura di metano. L'acqua calda è generata da scaldabagni elettrici ubicati all'interno dei tre locali adibiti a servizi igienici.

Fa parte della consistenza immobiliare pignorata anche il resede che si sviluppa lungo il lato Est dell'edificio (vedi elaborato grafico allegato n.2.1), delimitato verso la viabilità pubblica con recinzione in metallo e per la maggior parte con muro in cemento armato, mentre verso le restanti proprietà non è diviso da alcuna recinzione stabile; al resede si accede tramite due cancelli pedonali ovvero uno dalla Via Roma e l'altro dalla confinante pista ciclabile realizzata lungo l'argine del torrente Fermulla.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

In seguito al sopralluogo, avvenuto in data 27/10/2017 alla presenza del Sig. **** Omissis ****, esecutato, e del Sig. **** Omissis ****, che ha dichiarato essere il figlio dell'esecutata Sig.ra **** Omissis ****, lo scrivente ha potuto appurare che l'immobile si presenta arredato e occupato, come segnalato appunto dal Sig. **** Omissis ****, dallo stesso, per quanto riguarda la porzione di immobile con ingresso dal resede al piano terra e che comprende il piano terra e la soffitta, dal Sig. **** Omissis ****,

per quanto riguarda il locale al piano terra con servizio igienico unico unito ad altra abitazione di proprietà dello stesso e non oggetto della presente procedura esecutiva, mentre la porzione al piano terra con ingresso dalla Via Roma è occupata dalla Sig.ra **** Omissis **** cugina della moglie del Sig. **** Omissis **** di cui lo stesso non ha saputo riferirmi il cognome; lo scrivente ha inoltre appurato mediante richiesta formale all'Agenzia delle Entrate di Pistoia (vedi allegato n.9.1) che non vi sono contratti di locazione a nome degli esecutati e dei loro danti causa (vedi risposta Agenzia delle Entrate allegato n.9.2).

Come si evince dall'atto di provenienza del 2004 (vedi allegato n.10) il Sig. **** Omissis **** è nato a

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 27/11/1978 al 11/05/2004 | **** Omissis **** | Denuncia di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia | 08/02/1980 | | 510 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 11/05/2004 al 02/12/2017 | **** Omissis **** | compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Vincenzo Bafunno di Quarrata (PT) | 11/05/2004 | 42819 | 9692 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia | 25/05/2004 | | 3297/8/9 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle note visionate e soprattutto dalla documentazione ipocatastale agli atti, risulta che l'unità immobiliare sopra descritta è stata acquistata in seguito al seguente titolo: compravendita atto Notaio Dr Vincenzo Bafunno di Quarrata (PT) del 11/05/2004, repertorio n. 42819, raccolta n. 9692, trascritto a Pistoia il 25/05/2004 al n. part. 3297/8/9, di cui lo scrivente ha provveduto a richiedere una copia allo stesso notaio rogante ottenuta in data 18/10/2017 (vedi allegato n.10).

Alle danti causa degli eseguiti, Sig.re **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** quanto oggetto della presente procedura è pervenuto in seguito alla successione del padre **** Omissis **** apertasi in data, devoluta in virtù di testamento pubblico registrato a Pistoia il 05/03/1979, trascritta a Pistoia in data 08/02/1980 al n. part. 510 (vedi allegato n.6.2), di cui si segnala, benché la denuncia sia ultraventennale, che non è stata reperita dallo scrivente, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia, alcuna trascrizione successiva inerente l'accettazione dell'eredità, come meglio evidenziato in sede di provenienza ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia aggiornate al 01/12/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo
Iscritto a Pistoia il 25/05/2004
Reg. gen. 5209 - Reg. part. 1159
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 125.000,00
Rogante: Notaio Dr Vincenzo Bafunno di Quarrata (PT)
Data: 11/05/2004
N° repertorio: 42820
N° raccolta: 9693
Note: vedi copia titolo e nota già agli atti

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pistoia il 06/07/2012
Reg. gen. 5104 - Reg. part. 3743
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: vedi copia titolo e nota già agli atti

Le visure sono state effettuate in data 01/12/2017 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia eseguite ad integrazione della documentazione ipocatastale già fornita. Delle formalità emerse si produce il relativo elenco rilasciato dall'ufficio (vedi allegato n.6.1).

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero edificio sopra descritto ricade nella zona "TS - Tessuti storici" ed in particolare il fabbricato è classificato tra gli Edifici di Classe 4 ovvero "Edifici di interesse ambientale e documentale", il tutto secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Quarrata (vedi allegato n.4) e come descritto agli articoli 130 e 132 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 01/9/1967 e successivamente è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie depositate presso il Comune di Quarrata:

?Licenza di Costruzione n.30 del 16/03/1957 (vedi allegato n.5.1) rilasciata a nome del Sig. **** Omissis **** "per lavori di ampliamento e modifiche del proprio fabbricato"; detta licenza consentiva lavori che dovevano sostanzialmente modificare l'edificio in oggetto ma dette opere non sono state mai eseguite. In ogni modo tale documento risulta importante, a parere dello scrivente, perché rilasciato comunque dal Comune e pertanto si presume che lo stato precedente i lavori rappresentato al fosse quello realmente consentito a quel momento anche perché, come di seguito desumibile, il sottoscritto non ha reperito altri titoli edilizi rilasciati dal Comune da cui prelevare una rappresentazione grafica dell'immobile autorizzata;

?Licenza di Costruzione n.40 del 04/07/1958, rilasciata a nome del Sig. **** Omissis **** "per lavori di riparazione e modifica al proprio fabbricato"; a detta licenza lo scrivente non ha trovato allegato alcun elaborato grafico, come anche confermato nella attestazione del Comune di Quarrata del 18/11/2017 (vedi allegato n.5.2) richiesta dallo scrivente;

?Licenza di Costruzione n.899 del 07/09/1973 rilasciata a nome della società **** Omissis **** e riguardante semplicemente la sostituzione di un'insegna;

?pratica edilizia n.228 del 1986 depositata in data 27/09/1986 con prot. n. 18412 con la quale veniva richiesta dalla Sig.ra **** Omissis **** la "Costruzione di un accesso esterno ad un quartiere di civile abitazione" alla quale la commissione edilizia in data 28/11/1986 ha dato parere sfavorevole "Poiché l'appezzamento viene diviso in due zone comunicanti attraverso la strada esterna"; negli elaborati grafici allegati alla pratica si evince lo stato preesistente ai lavori oggetto di richiesta di concessione, ma non essendo quest'ultima mai stata rilasciata dal Comune, a parere dello scrivente e ai fini di una regolarizzazione delle opere difformi oggi rilevate, rimangono da prendere a riferimento come stato iniziale gli elaborati allegati alla Licenza n.30 del 1957 sopra descritta;

?pratica edilizia n.292 del 1987 depositata in data 16/07/1987 con prot. n. 14781 con la quale veniva richiesta dalla Sig.ra **** Omissis **** la "Costruzione di una porta di accesso" alla quale la commissione edilizia in data 28/07/1987 ha dato parere favorevole ed in seguito il Comune, in data 30/07/1987 con prot. 15766, ha richiesto delle integrazioni a cui però non è seguita alcun risposta

comportando la conseguente archiviazione della pratica senza il rilascio della concessione; negli elaborati grafici allegati alla pratica si evince ancora lo stato preesistente ai lavori oggetto di richiesta di concessione, ma non essendo quest'ultima mai stata rilasciata dal Comune, a parere dello scrivente e ai fini di una regolarizzazione delle opere difformi oggi rilevate, rimangono sempre da prendere a riferimento come stato iniziale gli elaborati allegati alla Licenza n.30 del 1957 sopra descritta.

In merito ad altre pratiche edilizie richieste in visione e non inserite in elenco si precisa che la pratica di condono n.1719 del 1986 a nome **** Omissis **** aveva per oggetto un altro immobile ubicato in altra zona mentre la pratica edilizia n.584 del 2006 a nome **** Omissis **** riguarda altra abitazione di proprietà dell'esecutato confinante con l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione.

In merito alla Abitabilità si fa presente che lo scrivente non ha trovato alcuna pratica in merito e comunque non ha reperito ulteriore documentazione presso il Comune di Quarrata come anche da quest'ultimo confermato con relativa attestazione del 18/11/2017 (vedi allegato n.5.2) su richiesta del sottoscritto.

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.

Considerando quindi che per l'unità immobiliare in oggetto non è stato reperito alcun titolo edilizio rilasciato dal Comune di Quarrata idoneo a permettere allo scrivente di poter verificare una situazione autorizzata consolidata e preesistente allo stato oggi rilevabile sul posto, rimane solo come punto di riferimento la Licenza n. 30 del 1957 la quale, anche se riguarda opere di progetto poi mai realizzate, riporta negli elaborati grafici allegati uno stato preesistente le opere previste che comunque si presume precedentemente autorizzato dal Comune di Quarrata (allora Comune di Tizzana), dando per scontato che quest'ultimo prima di emettere la Licenza definitiva abbia riscontrato la legittimità dell'edificio esistente e quindi la conformità dello stesso alle norme al tempo in vigore.

Pertanto prendendo a riferimento come stato preesistente l'elaborato grafico rappresentante lo stato prima delle opere richieste con la Licenza di Costruzione n.30 del 1957, le difformità riscontrate durante il sopralluogo del 27/10/2017 sono le seguenti (vedi elaborati grafici allegati n.2.9 e 2.10): al piano terra opere esterne consistenti nella chiusura di una finestra prospiciente la Via Roma ed il lieve spostamento di un'altra (se mai avvenuto) posta sul lato Ovest oltre a opere interne che hanno comportato nella sostanza una diversa distribuzione dei locali e la creazione di un cucinotto, due bagni, due ripostigli, due disimpegni e un ingresso al posto di due vani; al piano primo opere esterne consistenti nell'apertura di una finestra sul lato Est e nella chiusura di due finestre sul lato Ovest oltre a opere interne che hanno comportato nella sostanza la creazione di un corridoio/disimpegno, di un bagno e di due lucernari verso il piano soffitta. Sono inoltre da segnalare errori grafici negli elaborati del 1957 che comprendono anche quote non fedeli allo stato attuale, tenendo conto che a vista l'edificio appare vetusto e quindi si presume che la sagoma e le strutture portanti siano rimaste immutate nel tempo.

È inoltre da evidenziare che la maggior consistenza immobiliare che appare negli elaborati di cui alla

Licenza n.30 del 1957 appare divisa oggi in due unità immobiliari senza alcun titolo (si precisa già frazionate per lo meno all'epoca della successione del Sig. **** Omissis **** trascritta nel 1980), ovvero una consiste nell'abitazione oggetto della presente procedura e l'altra è l'abitazione confinante di proprietà di uno degli esecutati ma non riguardante l'esecuzione di cui trattasi. La divisione in due unità immobiliari è comunque stata dichiarata al Catasto almeno dal 04/05/1979, e la delimitazione dell'abitazione rappresentata nella planimetria catastale agli atti corrisponde nella sostanza a quanto rilevato dallo scrivente sul posto.

per quanto riguarda la corte esterna (vedi elaborato grafico allegato n.2.8): realizzazione di una tettoia e di un casottino ad uso ripostiglio entrambi in strutture e rifiniture comunque precarie. Per quanto riguarda la recinzione se ne presume, almeno per la muratura in cemento armato, la regolare esecuzione data l'evidente costruzione in sede di realizzazione della pista ciclabile lungo l'argine del torrente Fermulla. In merito agli accessi dalla viabilità pubblica, ovvero dalla Via Roma e dalla pista ciclabile, lo scrivente non ha trovato presso il Comune pratiche che ne consentano la realizzazione anche se per lo sporto dalla pista ciclabile se ne presume la rappresentazione nel relativo progetto depositato ad altro nominativo e comunque, a detta del Sig. **** Omissis ****, presente alle operazioni di rilievo, detto accesso fu consentito alla proprietà durante il corso dei lavori.

Ad oggi dal punto di vista urbanistico ed al fine di un eventuale trasferimento di proprietà lo stato attuale del fabbricato risulta non conforme per le difformità sopra elencate.

Per quanto riguarda la tettoia e il casottino realizzati senza titolo sulla corte esclusiva per gli stessi se ne prevede la demolizione.

In merito agli aspetti idraulici ed alla vicinanza dell'immobile al torrente Fermulla si fa presente che in seguito a colloquio con un tecnico del Comune di Quarrata lo stesso ha evidenziato che potrebbe necessitare la richiesta di un'autorizzazione idraulica per la distanza dall'argine del fabbricato, per una porzione, inferiore a 10 ml prescritti dal R.D. n.523 del 1904. Lo scrivente francamente ritiene che questo aspetto sia stato sicuramente valutato in sede di rilascio della Licenza di Costruzione n.30 del 1957, in cui il R.D. n.523/1904 era già vigente, data anche l'importanza delle opere previste, anche se poi mai eseguite ma pur sempre autorizzate, alla luce del fatto che negli elaborati grafici raffiguranti lo stato prima dei lavori era stata indicata una distanza del fabbricato dal torrente di 8 ml.

Per quanto sopra esposto comunque cautelativamente si prevede anche l'allestimento della pratica di autorizzazione idraulica in sede di sanatoria perché potrebbe essere richiesta dall'amministrazione comunale.

In merito alle opere non licenziate che hanno riguardato le strutture portanti si prevede anche il deposito della relativa richiesta sanatoria presso la Regione Toscana, in quanto non è possibile al momento stabilirne l'epoca di realizzazione.

Infine si inseriscono nelle spese previste anche gli oneri concessori per la divisione in due unità immobiliari, nella misura del 50% in quanto dovrebbero essere ripartite oggi tra le due diverse proprietà delle rispettive nuove unità immobiliari.

In merito a quanto previsto dall'art. 40, comma 6, della Legge 47 del 1985 si fa presente che l'immobile in oggetto non rientra nei requisiti prescritti dalla norma in quanto le ragioni di credito di cui alla presente procedura esecutiva sono successive all'entrata in vigore di detta legge (17/03/1985). Per quanto previsto dall'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380 del 2001 l'immobile in oggetto ha comunque i requisiti per poter richiedere il permesso di costruire in sanatoria, non essendo emersa durante le ricerche dello scrivente alcuna documentazione inerente un'ingiunzione a demolire da parte del Comune di Quarrata ai sensi dell'articolo 31, comma 2, del D.P.R. 380 del 2001.

Per le rimanenti incongruenze, quindi, le stesse possono essere sanate presentando al Comune di Quarrata una domanda di Accertamento di Conformità in Sanatoria ex art. 209 della L.R. 65/2014 per il conseguimento dell'Attestazione di Conformità in Sanatoria, eventualmente acquisendo preventivamente i necessari Nulla Osta di altri enti competenti, se necessari.

In questa sede appare anche opportuno considerare cautelativamente la possibilità di individuazione da parte del Comune, in sede di futura istruttoria della pratica di sanatoria, di opere difformi che comunque non possono essere demolite senza pregiudicare l'intero edificio come ad esempio lievi

differenze di sagoma che comportassero la violazione delle distanze minime dai confini e/o dai fabbricati limitrofi, come prescritte dalla normativa, ovvero il superamento della potenzialità edificatoria del lotto, sempre se prevista dalla normativa locale; in questo caso quindi si prevede anche l'applicazione di quanto prescritto nell'articolo 206 della L.R. 65/2014 e qualora dette difformità non risultassero sanabili su parere della commissione edilizia del Comune, in merito più che altro, si ripete, ad un eventuale aumento di superficie utile, benché lieve, ovvero alla modifica della distanza dai confini e alla modifica dei prospetti, lo scrivente ritiene opportuno preventivare come ulteriori spese di sanatoria anche quelle previste dal comma 2 dell'articolo 206 sopra citato che consistono nel pagamento di una sanzione pari "al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000,00".

Pertanto essendo nella sostanza l'immobile uguale a quello concessionato e quindi l'aumento di valore non rilevante si può prevedere oltre gli oneri ed alla sanzione ex art. 209 della L.R. 65/2014 anche l'applicazione della sanzione minima di € 1.000,00.

Infine si prevede anche la richiesta all'Azienda U.S.L. di una deroga per alcuni locali che presentano requisiti igienico sanitari inferiori ai minimi previsti dalla normativa vigente, considerando anche l'epoca di realizzazione dell'edificio sicuramente antecedente al 1957.

Ovviamente quanto sopra sarebbe superato se la proprietà avesse già provveduto a presentare relativa domanda al Comune ancora in corso di definizione e quindi non consultabile da terzi fino al rilascio del titolo edilizio definitivo.

La possibilità concreta di sanare quanto sopra sarà comunque appurata in sede di effettivo deposito presso il Comune della relativa domanda, dato che dovrà esprimersi in modo favorevole la commissione edilizia che esaminerà la pratica oltre alla Provincia di Pistoia per l'autorizzazione idraulica e alla Regione Toscana per la sanatoria strutturale nonché all'Azienda U.S.L. per la deroga dai requisiti minimi igienico-sanitari, qualora il Comune richiedesse anche detti adempimenti prima del rilascio della sanatoria definitiva, senza escludere inoltre anche un eventuale inasprimento delle norme e delle sanzioni in futuro.

La sanatoria quindi comporterebbe al moneto una spesa arrotondata di € 15.500,00 che comprende le voci riportate nella tabella allegata con il n.8.1, tra cui anche gli adempimenti catastali sopra indicati al pertinente paragrafo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Per l'edificio oggetto della presente perizia, composto da due unità immobiliari principali, lo scrivente ha appurato, chiedendo delucidazioni al Sig. **** Omissis **** che ha consentito l'accesso all'immobile, l'inesistenza di una gestione da parte di un amministratore condominiale nominato.

Comunque il numero delle unità immobiliari è inferiore a quello minimo per il quale è prescritto l'obbligo della nomina di un amministratore.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Quarrata (PT) - Via Roma n.57, piano T-1-2
Porzione di fabbricato terratetto, ubicata nella zona centrale del Comune di Quarrata in via Roma n.57, consistente in unità immobiliare destinata a civile abitazione elevata su due piani fuori terra (piano terra e primo) oltre piano sottotetto e di fatto, senza quindi alcun titolo edilizio legittimo, divisa in tre porzioni indipendenti come di seguito descritte: •una prima porzione è situata al piano terra con accesso esclusivo dalla Via Roma ed è composta da un ingresso-soggiorno, cucina, un ripostiglio sottoscala, una camera, un bagno e un disimpegno (vedi elaborato grafico allegato n.2.2, dove detta porzione è campita con colore giallo); •una seconda porzione consistente in un locale al piano terra, adibito a camera da letto benché privo dei necessari requisiti igienico-sanitari e dotato di servizio igienico (vedi elaborato grafico allegato n.2.2, dove detta porzione è campita con colore azzurro), separato dal resto dell'abitazione mediante la chiusura di una porta e unito con la creazione di una nuova apertura interna all'abitazione confinante a cui si accede dalla Via **** Omissis **** n.**** Omissis **** e di proprietà di uno dei soggetti eseguiti, Sig. **** Omissis ****, il quale la utilizza come propria dimora e il cui indirizzo corrisponde a quello del domicilio riportato nel fascicolo della presente procedura; •una porzione si sviluppa sui due piani dell'edificio oltre il piano sottotetto, con accesso dall'area esterna di pertinenza dell'intera unità immobiliare, e composta al piano terra da ingresso, ripostiglio, disimpegno, al piano primo da una cucina, due camere, un locale guardaroba, un bagno e un disimpegno mentre al piano secondo da locali soffitta (vedi elaborati grafici allegati n.2.3 e 2.4, dove detta porzione è campita con colore verde). Fa parte della consistenza immobiliare pignorata anche il resede che si sviluppa sul lato est della porzione di edificio (vedi elaborato grafico allegato n.2.1), recintato lungo la viabilità pubblica in piccola parte con recinzione in metallo e per la maggior parte con muro in cemento armato, mentre verso le restanti proprietà non è diviso da alcuna recinzione stabile; al resede si accede tramite due cancelli pedonali ovvero uno dalla Via Roma e l'altro dalla confinante pista ciclabile realizzata lungo l'argine del torrente Fermulla. Nel resede esterno è presente (vedi sempre elaborato grafico allegato n.2.1) una costruzione in pessime condizioni adibita a ripostiglio collegata all'edificio principale da una tettoia, il tutto, in base alla documentazione reperita, realizzato senza alcun titolo abilitativo come meglio spiegato sotto nella relativa descrizione urbanistica.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 183, Sub. 1, Categoria A3, Graffato 1641, 1642
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 259.422,01
In seguito ad indagini eseguite per immobili aventi caratteristiche simili all'unità immobiliare oggetto della presente stima, tenuto conto dello stato di manutenzione attuale dell'edificio, sono emersi valori unitari per alcune tipologie immobiliari ubicate nel Comune di Quarrata, che di seguito si espongono.

Annunci immobiliari.

Lo scrivente ha reperito in rete alcuni annunci di vendita di immobili ubicati nel Comune di Quarrata, nelle vicinanze della consistenza immobiliare oggetto della procedura. Si allega alla presente relazione con il n. 8.2 la tabella riepilogativa.

Al fine di ragguagliare le tipologie di immobili reperiti come comparabili dallo scrivente alla tipologia dell'abitazione oggetto di procedura, e in particolare allo stato manutentivo della stessa, si è ritenuto opportuno applicare un abbattimento del 20% dei valori di offerta come riportato nella tabella suindicata.

Infine come evidenziato sempre nella tabella (vedi ancora allegato n.8.2) il sottoscritto ha effettuato una media dei valori reperiti ed ha poi applicato al risultato un ulteriore abbattimento del 10%, essendo detti valori non di compravendita effettiva ma bensì, appunto, di offerta sul mercato e quindi potenzialmente soggetti ad un ribasso prevedibile in una normale trattativa tra soggetto acquirente e soggetto venditore.

Pertanto ad un immobile con caratteristiche simili alle unità oggetto della presente relazione,

in uno stato manutentivo bisognoso di interventi, è possibile attribuire in base ai dati di cui al presente paragrafo un valore unitario medio arrotondato di €/mq 1.018,21.

Compravendite recenti.

Lo scrivente in seguito a visure presso la Conservatoria Immobiliare di Pistoia, in data 01/12/2017, ha reperito tre recenti compravendite, di cui si espongono in una tabella riepilogativa (vedi allegato n.8.3) i relativi dati attinti dai titoli e utili alla comparazione, inerenti unità immobiliari ubicate nelle vicinanze degli immobili oggetto della procedura.

Lo scrivente ha appurato che le prime due compravendite (vedi sempre allegato n.8.3) hanno riguardato immobili di recente costruzione (primi anni del 2000) e che quindi il loro valore debba essere abbattuto del 20% per essere ragguagliato al grado di vetustà che caratterizza l'unità immobiliare oggetto della procedura.

Infine, sempre per la tipologia dell'immobile oggetto di esecuzione e per il suo stato manutentivo, si ritiene congruo un ulteriore abbattimento del 20%.

Pertanto ad una unità immobiliare adibita ad abitazione e con caratteristiche simili all'unità oggetto della presente relazione è possibile attribuire in base ai dati di cui al presente paragrafo un valore unitario medio di €/mq 1.012,50.

Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

In base alle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) pubblicate dall'Agenzia delle Entrate e risalenti al 1° semestre dell'anno 2017, i valori unitari per la tipologia di immobile inerente la presente perizia, ovvero abitazioni civili normali, sono compresi tra €/mq 1.550,00 ed €/mq 1.900,00.

È noto ormai che la giurisprudenza e la stessa Agenzia delle Entrate, che ne cura le pubblicazioni, ritengano le tabelle dell'O.M.I. non uno strumento da applicare per la stima del valore di mercato nel campo immobiliare ma bensì un mero riferimento iniziale per intraprendere poi l'effettiva ricerca di mercato che può ovviamente anche condurre a valori notevolmente divergenti. In questa sede comunque lo scrivente ha ritenuto opportuno citare anche detto strumento, pur sempre ufficiale, al solo scopo di verificare la sussistenza o meno di differenze di valore talmente elevato che avrebbero quindi indotto il sottoscritto ad eseguire ulteriori approfondimenti nella ricerca di comparabili.

Si può infatti notare che il valore unitario inerente l'abitazione e dedotto dalle ricerche di mercato sopra esposte è inferiore al minimo riportato nella pubblicazione dell'O.M.I., ma lo scrivente ritiene che detta differenza sia non rilevante e comunque comprensibile proprio in base alle limitazioni imposte all'attendibilità di detto strumento e già sopra citate e tenendo anche conto dello stato manutentivo dell'edificio.

Determinazione del valore di mercato.

In base ai valori attinti ed esposti sopra lo scrivente ritiene che il valore di mercato medio da attribuire all'unità abitativa oggetto della presente perizia sia pari ad €/mq $(1.018,21 + 1.012,50) / 2 =$ €/mq 1.015,36 ottenendo quindi un valore arrotondabile ad €/mq 1.000,00.

Quindi il valore commerciale dell'abitazione oggetto della procedura di esecuzione ammonta ad € 274.960,00, a cui deve essere detratta la quota di € 15.500,00 inerente i costi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale sopra stimati al paragrafo dedicato ottenendo così un risultato di € 259.460,00 (quindi con un valore unitario definitivo di €/mq 943,49), il cui procedimento di calcolo si espone nella tabella allegata con il n.8.4.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|----------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------|
|----------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------|

| | | | | | |
|---|-----------|-------------|--------------|--------|--------------|
| Bene N° 1 - Terratetto Quarrata (PT) - Via Roma n.57, piano T- 1-2 | 274,96 mq | 943,49 €/mq | € 259.422,01 | 100,00 | € 259.422,01 |
| Valore di stima: | | | | | € 259.422,01 |

Valore di stima: € 259.422,01

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: € 233.479,81

Date le difficoltà che un aggiudicatario di un asta immobiliare può incontrare durante la procedura di acquisto rispetto ad una libera vendita tra privati, il sottoscritto, a suo avviso, ritiene di applicare al valore stimato di cui sopra un ultimo abbattimento del 10% ottenendo così, con l'arrotondamento, un valore definitivo arrotondabile ad € 233.500,00 (euro duecentotrentatremilacinquecento/00).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pistoia, li 04/12/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Vernocchi Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - copie raccomandate A/R per sopralluogo (Aggiornamento al 18/10/2017)
- ✓ N° 2 Altri allegati - elaborati grafici rilievo fabbricato e difformità urbanistico-edilizie (Aggiornamento al 02/12/2017)
- ✓ N° 3 Altri allegati - estratto di mappa catastale, visure catastali e planimetria catastale e altri documenti pertinenti (Aggiornamento al 02/12/2017)
- ✓ N° 4 Altri allegati - estratti cartografici del Comune di Quarrata e relativa normativa locale (Aggiornamento al 02/12/2017)

- ✓ N° 5 Concessione edilizia - titoli edilizi reperiti presso il Comune di Quarrata (Aggiornamento al 18/11/2017)
- ✓ N° 6 Altri allegati - visure alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, integrative alla documentazione ipocatastale fornita (Aggiornamento al 01/12/2017)
- ✓ N° 7 Foto - documentazione fotografica e planimetrie con relativi punti di vista foto (Aggiornamento al 27/10/2017)
- ✓ N° 8 Altri allegati - tabelle riepilogative allegate alla presente relazione (Aggiornamento al 02/12/2017)
- ✓ N° 9 Altri allegati - richiesta ricerca locazioni all'Agenzia delle Entrate di Pistoia e relativa risposta dell'Ufficio (Aggiornamento al 21/11/2017)
- ✓ N° 10 Atto di provenienza - copia titolo di provenienza (Aggiornamento al 11/05/2004)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Quarrata (PT) - Via Roma n.57, piano T-1-2
Porzione di fabbricato terratetto, ubicata nella zona centrale del Comune di Quarrata in via Roma n.57, consistente in unità immobiliare destinata a civile abitazione elevata su due piani fuori terra (piano terra e primo) oltre piano sottotetto e di fatto, senza quindi alcun titolo edilizio legittimo, divisa in tre porzioni indipendenti come di seguito descritte: •una prima porzione è situata al piano terra con accesso esclusivo dalla Via Roma ed è composta da un ingresso-soggiorno, cucina, un ripostiglio sottoscala, una camera, un bagno e un disimpegno (vedi elaborato grafico allegato n.2.2, dove detta porzione è campita con colore giallo); •una seconda porzione consistente in un locale al piano terra, adibito a camera da letto benché privo dei necessari requisiti igienico-sanitari e dotato di servizio igienico (vedi elaborato grafico allegato n.2.2, dove detta porzione è campita con colore azzurro), separato dal resto dell'abitazione mediante la chiusura di una porta e unito con la creazione di una nuova apertura interna all'abitazione confinante a cui si accede dalla Via **** Omissis **** n.**** Omissis **** e di proprietà di uno dei soggetti eseguiti, Sig. **** Omissis ****, il quale la utilizza come propria dimora e il cui indirizzo corrisponde a quello del domicilio riportato nel fascicolo della presente procedura; •una porzione si sviluppa sui due piani dell'edificio oltre il piano sottotetto, con accesso dall'area esterna di pertinenza dell'intera unità immobiliare, e composta al piano terra da ingresso, ripostiglio, disimpegno, al piano primo da una cucina, due camere, un locale guardaroba, un bagno e un disimpegno mentre al piano secondo da locali soffitta (vedi elaborati grafici allegati n.2.3 e 2.4, dove detta porzione è campita con colore verde). Fa parte della consistenza immobiliare pignorata anche il resede che si sviluppa sul lato est della porzione di edificio (vedi elaborato grafico allegato n.2.1), recintato lungo la viabilità pubblica in piccola parte con recinzione in metallo e per la maggior parte con muro in cemento armato, mentre verso le restanti proprietà non è diviso da alcuna recinzione stabile; al resede si accede tramite due cancelli pedonali ovvero uno dalla Via Roma e l'altro dalla confinante pista ciclabile realizzata lungo l'argine del torrente Fermulla. Nel resede esterno è presente (vedi sempre elaborato grafico allegato n.2.1) una costruzione in pessime condizioni adibita a ripostiglio collegata all'edificio principale da una tettoia, il tutto, in base alla documentazione reperita, realizzato senza alcun titolo abilitativo come meglio spiegato sotto nella relativa descrizione urbanistica.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 183, Sub. 1, Categoria A3, Graffato 1641, 1642
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'intero edificio sopra descritto ricade nella zona "TS - Tessuti storici" ed in particolare il fabbricato è classificato tra gli Edifici di Classe 4 ovvero "Edifici di interesse ambientale e documentale", il tutto secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Quarrata (vedi allegato n.4) e come descritto agli articoli 130 e 132 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

Prezzo base d'asta: € 233.479,81

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 212/2012 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 233.479,81



| Bene N° 1 - Terratetto | | | |
|--------------------------------|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Quarrata (PT) - Via Roma n.57, piano T-1-2 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 183, Sub. 1, Categoria A3, Graffato 1641, 1642 | Superficie | 274,96 mq |
| Stato conservativo: | L'abitazione nel suo complesso si presenta in un discreto stato di manutenzione, comunque con rifiniture ed impianti risalenti a circa 40 anni, se non oltre, visibilmente non mantenuta periodicamente nel tempo dagli occupanti. L'unità immobiliare quindi necessita oggi di tutti quelli interventi che saranno comunque compresi all'interno dei lavori manutenzione ordinaria e/o straordinaria intrapresi, solitamente, in caso di insediamento di un nuovo soggetto all'interno di un'abitazione con rifiniture datate. | | |
| Descrizione: | <p>Porzione di fabbricato terratetto, ubicata nella zona centrale del Comune di Quarrata in via Roma n.57, consistente in unità immobiliare destinata a civile abitazione elevata su due piani fuori terra (piano terra e primo) oltre piano sottotetto e di fatto, senza quindi alcun titolo edilizio legittimo, divisa in tre porzioni indipendenti come di seguito descritte: •una prima porzione è situata al piano terra con accesso esclusivo dalla Via Roma ed è composta da un ingresso-soggiorno, cucina, un ripostiglio sottoscala, una camera, un bagno e un disimpegno (vedi elaborato grafico allegato n.2.2, dove detta porzione è campita con colore giallo); •una seconda porzione consistente in un locale al piano terra, adibito a camera da letto benché privo dei necessari requisiti igienico-sanitari e dotato di servizio igienico (vedi elaborato grafico allegato n.2.2, dove detta porzione è campita con colore azzurro), separato dal resto dell'abitazione mediante la chiusura di una porta e unito con la creazione di una nuova apertura interna all'abitazione confinante a cui si accede dalla Via **** Omissis **** n.**** Omissis **** e di proprietà di uno dei soggetti esecutati, Sig. **** Omissis ****, il quale la utilizza come propria dimora e il cui indirizzo corrisponde a quello del domicilio riportato nel fascicolo della presente procedura; •una porzione si sviluppa sui due piani dell'edificio oltre il piano sottotetto, con accesso dall'area esterna di pertinenza dell'intera unità immobiliare, e composta al piano terra da ingresso, ripostiglio, disimpegno, al piano primo da una cucina, due camere, un locale guardaroba, un bagno e un disimpegno mentre al piano secondo da locali soffitta (vedi elaborati grafici allegati n.2.3 e 2.4, dove detta porzione è campita con colore verde). Fa parte della consistenza immobiliare pignorata anche il resede che si sviluppa sul lato est della porzione di edificio (vedi elaborato grafico allegato n.2.1), recintato lungo la viabilità pubblica in piccola parte con recinzione in metallo e per la maggior parte con muro in cemento armato, mentre verso le restanti proprietà non è diviso da alcuna recinzione stabile; al resede si accede tramite due cancelli pedonali ovvero uno dalla Via Roma e l'altro dalla confinate pista ciclabile realizzata lungo l'argine del torrente Fermulla. Nel resede esterno è presente (vedi sempre elaborato grafico allegato n.2.1) una costruzione in pessime condizioni adibita a ripostiglio collegata all'edificio principale da una tettoia, il tutto, in base alla documentazione reperita, realizzato senza alcun titolo abilitativo come meglio spiegato sotto nella relativa descrizione urbanistica.</p> | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo
Iscritto a Pistoia il 25/05/2004
Reg. gen. 5209 - Reg. part. 1159
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 125.000,00
Rogante: Notaio Dr Vincenzo Bafunno di Quarrata (PT)
Data: 11/05/2004
N° repertorio: 42820
N° raccolta: 9693
Note: vedi copia titolo e nota già agli atti



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pistoia il 06/07/2012
Reg. gen. 5104 - Reg. part. 3743
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: vedi copia titolo e nota già agli atti

