



ASTE GIUDIZIARIE
TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Benesperi Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 229/2015 del R.G.E.



Firmato Da: BENESPERI GIANLUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: c3662

1 di 25

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via delle Corti 35.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via delle Corti 35.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via delle Corti 35.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via delle Corti 35.....	4
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via delle Corti 35.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via delle Corti 35.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via delle Corti 35.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via delle Corti 35.....	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via delle Corti 35.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via delle Corti 35.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via delle Corti 35.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via delle Corti 35.....	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via delle Corti 35.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via delle Corti 35.....	9
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via delle Corti 35.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via delle Corti 35.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via delle Corti 35.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via delle Corti 35.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via delle Corti 35.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via delle Corti 35.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via delle Corti 35.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via delle Corti 35.....	11
Stato di occupazione.....	11



Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via delle Corti 35.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via delle Corti 35.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via delle Corti 35.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via delle Corti 35.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via delle Corti 35.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via delle Corti 35.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via delle Corti 35.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via delle Corti 35.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via delle Corti 35.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via delle Corti 35.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via delle Corti 35.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via delle Corti 35.....	19
Stima / Formazione lotti.....	20
Riserve e particolarità da segnalare.....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 229/2015 del R.G.E.....	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 216.744,05.....	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via delle Corti 35.....	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via delle Corti 35.....	24



INCARICO

In data 07/01/2024, il sottoscritto Ing. Benesperi Gianluca, con studio in Via del Cantone, 127/2 - 51039 - Quarrata (PT), email ing.gianluca@studiobenesperi.it, PEC benesperi.gianluca@ingpec.eu, Tel. 0573 717702, Fax 0573 700042, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/01/2024 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 Chiesina Uzzanese (PT) - via delle Corti 35
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via delle Corti 35

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA DELLE CORTI 35

Unità immobiliare ad uso civile abitazione elevata su due piani, da terra a tetto, composta al piano terra da cucina-pranzo, sala, ripostiglio, scale di collegamento al piano superiore, locale di sgombero, altro ripostiglio sottoscala, centrale termica e wc, al piano primo da tre camere e bagno, oltre soffitte.

L'immobile è corredato su due lati da ampio resede in proprietà esclusiva oltre a piccolissimo resede sul lato nord-ovest.

La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA DELLE CORTI 35

Piccolo fabbricato distaccato adibito a rimessa e garage.

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

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA DELLE CORTI 35

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA DELLE CORTI 35

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



BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA DELLE CORTI 35

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





BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA DELLE CORTI 35

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



Vedi altro bene.



BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA DELLE CORTI 35

Il terra-tetto confina:

- a nord-ovest, sud-est ed nord-est con resede in proprietà esclusiva;
- a sud-ovest con la particella 200, proprietà

Il resede in proprietà esclusiva confina:

- a nord-ovest particella 455, proprietà
- a sud-est mappale 206, proprietà degli esecutati;
- a nord-est, strada comunale, via delle Corti;
- a sud-ovest, particelle 200, porzione scoperta della 436 e mappale 205, proprietà



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA DELLE CORTI 35

Il garage confina: su tutti i lati con il resede a comune con il bene n.1.

CONSISTENZA**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA DELLE CORTI 35**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cucina	19,72 mq	24,03 mq	1	24,03 mq	2,68 m	PT
Ripostiglio	3,11 mq	3,76 mq	1	3,76 mq	2,68 m	PT
Soggiorno	19,08 mq	23,39 mq	1	23,39 mq	2,65 m	PT
Locale di sgombero	24,59 mq	33,71 mq	1	33,71 mq	2,60 m	PT
Bagno	1,50 mq	2,26 mq	1	2,26 mq	2,25 m	PT
Centrale Termica	2,38 mq	3,31 mq	0,20	0,66 mq	2,16 m	PT
Sottoscala	1,39 mq	6,50 mq	0,20	1,30 mq	0,00 m	PT
Dis. scala dis.	6,98 mq	9,94 mq	1	9,94 mq	2,88 m	PT-P1
Camera	23,40 mq	27,91 mq	1	27,91 mq	2,88 m	P1
Camera	21,37 mq	25,09 mq	1	25,09 mq	2,88 m	P1
Camera	16,66 mq	20,95 mq	1	20,95 mq	2,88 m	P1
Bagno	7,21 mq	9,11 mq	1	9,11 mq	2,88 m	P1
Soffitte	3,52 mq	3,52 mq	0,20	0,70 mq	1,50 m	P2
Corte esclusiva	358,09 mq	358,09 mq	0,18	64,46 mq	0,00 m	Esterno
Totale superficie convenzionale:				247,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				247,27 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA DELLE CORTI 35

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	52,51 mq	57,89 mq	1	57,89 mq	2,60 m	
Rimessa tergale	12,50 mq	14,02 mq	0,50	7,01 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				64,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva: 64,90 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA DELLE CORTI 35

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/10/1985 al 01/01/1992	-----	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 201, Sub. 2 Categoria A3 Cl. 6, Cons. 8,5 Piano T-1 Graffato sub.1 e sub.3
Dal 01/01/1992 al 14/02/2024		Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 1, Part. 201, Sub. 2 Categoria A3 Cl. 6, Cons. 8,5 Superficie catastale, mq Rendita € 430,21 Piano T-1 Graffato sub.1 e sub.3

Gli intestatari catastali non corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA DELLE CORTI 35

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/10/1985 al 01/01/1992	-----	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 201, Sub. 4 Categoria C6 Cl. 4, Cons. 68 Piano T
Dal 01/01/1992 al 17/09/2008	-----	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 201, Sub. 4 Categoria C6 Cl. 4, Cons. 68 Piano T
Dal 17/09/2008 al 14/02/2024		Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 1, Part. 201, Sub. 4 Categoria C6 Cl. 5, Cons. 63 Superficie catastale 66 mq Rendita € 139,91 Piano T

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA DELLE CORTI 35

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	201	2		A3	6	8,5	162 mq	430,21 €		201 sub.1- 201 sub.3

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale fra la planimetria in atti e lo stato dei luoghi: non è rappresentato il piano soffitte che al colmo ha altezza maggiore di 1,50m.

Inoltre, non sembra corrispondere la rappresentazione del resede con l'estratto di mappa catastale nè sulla planimetria nè sull'elaborato planimetrico.

Si rileva, poi, che la posizione in mappa dell'annesso non risulta corrispondere con quella effettiva in loco. La forma e la dimensione catastale del confine ovest, verso il mappale 438, potrebbe non corrispondere a quella rilevata sul posto.

Si dovrà quindi provvedere all'aggiornamento catastale.

I relativi costi sono già stati detratti dalla stima eseguita.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA DELLE CORTI 35

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	201	4		C6	5	63	66 mq	139,91 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA DELLE CORTI 35**

Alla data dei sopralluoghi svolti l'immobile appariva in mediocre stato di conservazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA DELLE CORTI 35

Alla data dei sopralluoghi svolti l'immobile appariva in normale stato di conservazione.

PARTI COMUNI**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA DELLE CORTI 35**

Resede in proprietà su tre lati dell'immobile, gravato da servitù di passo a favore del vicino mappale 200 di proprietà delle sig.re

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA DELLE CORTI 35

Vedi altro bene.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA DELLE CORTI 35**

Nell'atto di divisione della previgente corte a comune redatto dal Not. BELLANDI dott. Carlo del 28/09/1982 rep.39471 trascritto a Pescia al Reg.Part.2410 del 14/10/1982 si precisa:

- i condividenti si impegnano reciprocamente a non innalzare muri di recinzione, siepi, steccati o altro sul confine fra le aree della corte assegnate;
- gli assegnatari, danti causa degli attuali proprietari, costituiscono una servitù di passo a favore dei vicini confinanti da esercitare con qualsiasi mezzo e comunque della larghezza non inferiore a 4.25, per consentire a questi ultimi l'accesso alla strada comunale delle Corti. La suddetta servitù di passo deve gravare comunque l'area rappresentata dai mappali 204 e 263, di proprietà esclusiva degli attuali proprietari;
- i confinanti potranno attraversare l'area rappresentata dai mappali 204 e 263, di proprietà esclusiva degli esecutati, con tubazioni e canalizzazioni interraste per allacciare i propri fabbricati ai pubblici servizi;
- dovranno pure rimanere inalterate tutte le luci, vedute e sporti esistenti ed anzi i condividenti potranno edificare ed aprire luci, vedute o sporti a distanza inferiore rispetto ai confini nascenti con l'atto in parola, a quelle previste dal Codice Civile e dalle leggi in vigore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA DELLE CORTI 35

Vedi altro bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA DELLE CORTI 35**

Le facciate libere del fabbricato risultano esposte a: nord-est, sud-est, nord-ovest

Altezza interna utile: PT 2.65m; P1 2.85m; Soffitte media 0.80m

Str.verticali: muratura

Solai: in laterocemento

Copertura: a falde con solaio in laterocemento da ristrutturare

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: intonacate
 Pavimentazione interna: monocottura
 Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate, tutti in pessimo stato
 Scale: in muratura
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, termosifoni presenti, tutti in pessimo stato
 Resede esclusivo: su tre lati ma prevalentemente a sud ed est
 Soffitta: al rustico di ridottissima altezza

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA DELLE CORTI 35

Le facciate libere: tutti i lati
 Altezza interna utile: garage minima 2.60m, massima 3.60m
 Str. verticali: muratura
 Copertura: capriate leggere in acciaio
 Manto di copertura: in eternit
 Pareti esterne: intonacate all'esterno, al grezzo all'interno
 Pavimentazione interna: battuto di cemento
 Infissi esterni ed interni: in metallo
 Impianto elettrico con canalizzazioni a vista
 Resede esclusivo: su tutti i lati, ma di ridotte dimensioni a sud-ovest

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA DELLE CORTI 35

Alla data dei sopralluoghi svolti l'immobile era occupato

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA DELLE CORTI 35

Vedi altro bene

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA DELLE CORTI 35

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/12/1984		Successione Padre GIOVANNI			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/12/1984	49	55
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	29/07/1985	2129	1472
		Registrazione			

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	27/07/1985	49	55
Dal 03/01/1986	COMPRAVENDITA				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	AURICCHIO Not. Daniela	21/12/1986	19831		
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Pescia	03/01/1986	49	46	
Dal 03/12/2008	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Atto pubblico COMPRAVENDITA				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	COPPOLA BOTTAZZI Not. Claudia	26/11/2008	41294	9609	
Dal 12/09/2009	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Pescia	03/12/2008	6332	3702	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Pescia	02/12/2008	3689	1T	
	Successione Padre ex lege				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		01/09/2010	499	9990/10	
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Pescia	26/10/2010	4856	2955	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Pescia	01/09/2010	499	9990/10	

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Dal 28/10/2015

PIGNORAMENTO

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Tribunale Pistoia	30/07/2015	4112	

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pescia	28/10/2022	3831	2681

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 20/06/2022

CURATELA EREDITA' Madre

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	17/06/2022	258299	88888/22

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pescia		3565	2314

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pescia	17/06/2022	258299	88888/22

Dal 22/02/2024

CURATELA EREDITA' Padre

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	21/02/2024	9	9990/24

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pescia	22/02/2024	1119	738

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pescia	21/02/2024	9	9990/24

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

13 di 25

- 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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA DELLE CORTI 35

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/12/1984		Successione Padre GIOVANNI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/12/1984	49	55
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	29/07/1985	2129	1472
		Registrazione			
Dal 03/01/1986		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	27/07/1985	49	55
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AURICCHIO Not. Daniela	21/12/1986	19831	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 03/12/2008		Pescia	03/01/1986	49	46
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto pubblico COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COPPOLA BOTTAZZI Not.	26/11/2008	41294	9609

Firmato Da: BENESPERI GIANLUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 03662

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

	Claudia		
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
	Pescia	03/12/2008	6332 3702
Dal 12/09/2009	Registrazione		
	Presso	Data	Reg. N° Vol. N°
	Pescia	02/12/2008	3689 1T
	Successione Padre ex lege		
	Rogante	Data	Repertorio N° Raccolta N°
		01/09/2010	499 9990/10
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
Dal 28/10/2015	Pescia	26/10/2010	4856 2955
	Registrazione		
	Presso	Data	Reg. N° Vol. N°
	Pescia	01/09/2010	499 9990/10
	PIGNORAMENTO		
	Rogante	Data	Repertorio N° Raccolta N°
	Tribunale Pistoia	30/07/2015	4112
	Trascrizione		
Dal 20/06/2022	Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
	Pescia	28/10/2022	3831 2681
	Registrazione		
	Presso	Data	Reg. N° Vol. N°
	CURATELA EREDITA' Madre		
	Rogante	Data	Repertorio N° Raccolta N°
		17/06/2022	258299 88888/22
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
	Pescia		3565 2314

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Dal 22/02/2024	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Pescia	17/06/2022	258299	88888/22
	CURATELA EREDITA' Padre			
	Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		21/02/2024	9	9990/24
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Pescia	22/02/2024	1119	738
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Pescia	21/02/2024	9	9990/24

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.

Vedi altro bene.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA DELLE CORTI 35

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 13/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pescia il 03/12/2008
Reg. gen. 6333 - Reg. part. 1552
Quota: 1/1
Importo: € 390.000,00

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 260.000,00
Percentuale interessi: 5,175 %



Rogante: COPPOLA BOTTAZZI Not. Claudia
Data: 26/11/2008
N° repertorio: 41295
N° raccolta: 9610



Trascrizioni

- Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 28/10/2015
Reg. gen. 3831 - Reg. part. 2681



Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione di n.1 ipoteca volontaria e n.1 pignoramento a cui si dovranno corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, come segue:

- 1) ipoteca giudiziale, pari a 0.50% del valore dell'ipoteca residua al netto degli annotamenti, oltre a euro 59,00 e euro 39,00, con un minimo di euro 294,00;
- 2) ipoteca volontaria euro 35,00;
- 3) pignoramento, euro 294,00.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA DELLE CORTI 35

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 13/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Pescia il 03/12/2008
Reg. gen. 6333 - Reg. part. 1552
Quota: 1/1
Importo: € 390.000,00



Capitale: € 260.000,00

Percentuale interessi: 5,175 %

Rogante: COPPOLA BOTTAZZI Not. Claudia

Data: 26/11/2008

N° repertorio: 41295

N° raccolta: 9610



Trascrizioni

- Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 28/10/2015
Reg. gen. 3831 - Reg. part. 2681



Oneri di cancellazione

Vedi altro bene.

NORMATIVA URBANISTICA**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA DELLE CORTI 35**

Il più ampio complesso immobiliare ricade in area urbanistica definita dal vigente Regolamento Urbanistico come E6 ex art.23 delle N.T.A. ossia come "aree ad agricoltura specializzata florovivaistica".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA DELLE CORTI 35

Vedi altro bene.

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA DELLE CORTI 35**

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

In relazione alla vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica, si precisa che il terra-tetto abitativo è stato oggetto dei seguenti titoli o pratiche edilizie dopo il 1963, reperite presso il Comune di Chiesina Uzzanese e precisamente:

- 1985 condono edilizio n.9/S con successiva concessione a sanatoria n.13/C del 16/05/1989;
- 1986 PE 1848 con concessione 62/86 del 23/09/1986 per la costruzione di muretto di recinzione lungo la pubblica via;
- 1995 autorizzazione annullata PE 2722 del 30/10/1995 per l'installazione di deposito fisso di gpl;
- 1999 DIA PE 167 per rifacimento manto di copertura del terra-tetto abitativo.

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.

Relativamente al terra-tetto abitativo, si rileva la non corrispondenza degli elaborati grafici rilasciati a eseguito del condono edilizio con il rilievo eseguito (con variazione anche dei prospetti), nonostante l'immobile appaia identico alla documentazione fotografica allora prodotta.

Risultano, poi, essere state modificate le due tettoie in aggetto sulle due porte di ingresso del lato sud, che non sono rappresentate negli elaborati grafici del condono, anche se presenti nella documentazione fotografica.

Si dovrà quindi provvedere alla presentazione di idoneo titolo in sanatoria per la regolarizzazione delle difformità rilevate i cui costi ad oggi sono stimati in euro 7500,00 comprensivi di oneri, spese tecniche, diritti,

sanzioni e già detratti dalla stima eseguita.

Su parte del resede tergale è presente una tettoia metallica abusiva che insite a cavallo fra la particella 201 ed il mappale 206 (non oggetto di procedura). Tale tettoia dovrà essere rimossa, i costi ad oggi ammontano in euro 1500,00 e sono già stati detratti dalla stima eseguita.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA DELLE CORTI 35

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.

In relazione alla vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica, si precisa che l'immobile è stato oggetto dei seguenti titoli o pratiche edilizie dopo il 1963, reperite presso il Comune di Chiesina Uzzanese e precisamente:

- 1985 condono edilizio n.9/S con successiva concessione a sanatoria n.13/C del 16/05/1989;
- 1986 PE 1848 con concessione 62/86 del 23/09/1986 per la costruzione di muretto di recinzione lungo la pubblica via;
- 1995 autorizzazione annullata PE 2722 del 30/10/1995 per l'installazione di deposito fisso di gpl;
- 2008 sanatoria edilizia relativa al solo garage con attestato di conformità in sanatoria n.22 del 22/09/2008.

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.

Relativamente al garage e segnatamente alla attestazione di conformità in sanatoria rilasciata, si rileva la difformità fra gli elaborati grafici e la documentazione fotografica allegati all'istanza. Infatti, premesso che l'immobile appare immutato dal rilascio della sanatoria, il porticato o loggiato tergale, adibito a rimessa, risulta chiuso con materiali posticci come nella documentazione fotografica in atti. Si dovrà provvedere alla rimozione della chiusura in parola, i cui costi, ad oggi quantificabili in euro 500,00, sono già detratti dalla stima eseguita.

Su parte del resede tergale è presente una tettoia metallica abusiva che insite a cavallo fra la particella 201 ed il mappale 206 (non oggetto di procedura). Tale tettoia dovrà essere rimossa, i costi ad oggi ammontano in euro 1500,00 e sono già stati detratti dalla stima eseguita.

Si rileva, poi, che la posizione in mappa catastale dell'annesso non risulta corrispondere con quella effettiva rilevata in sito.

La forma e dimensione catastale del confine ovest verso il mappale 438 non corrisponde a quella effettiva in sito.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA DELLE CORTI 35

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA DELLE CORTI 35

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 di un lotto unico così costituito:

- Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via delle Corti 35
 Unità immobiliare ad uso civile abitazione elevata su due piani, da terra a tetto, composta al piano terra da cucina-pranzo, sala, ripostiglio, scale di collegamento al piano superiore, locale di sgombero, altro ripostiglio sottoscala, centrale termica e wc, al piano primo da tre camere e bagno, oltre soffitte. L'immobile è corredato su due lati da ampio resede in proprietà esclusiva oltre a piccolissimo resede sul lato nord-ovest.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 201, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 201 sub.1-201 sub.3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 222.543,00
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via delle Corti 35
 Piccolo fabbricato distaccato adibito a rimessa e garage.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 201, Sub. 4, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 32.450,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Chiesina Uzzanese (PT) - via delle Corti 35	247,27 mq	900,00 €/mq	€ 222.543,00	100,00 %	€ 222.543,00
Bene N° 2 - Garage Chiesina Uzzanese (PT) - via delle Corti 35	64,90 mq	500,00 €/mq	€ 32.450,00	100,00 %	€ 32.450,00
Valore di stima:					€ 254.993,00

Valore di stima: € 254.993,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato di manutenzione	5,00	%

Valore finale di stima: € 216.744,05

La stima dei beni sopra descritti è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dallo scrivente mettendo in relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del singolo bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato, riferendosi anche alla particolare situazione del mercato immobiliare nella zona per immobili simili. In particolare l'analisi di mercato tiene conto dell'ubicazione ed esposizione, della presenza o meno di infrastrutture e servizi pubblici, della destinazione attuale e futura, dello stato di manutenzione e conservazione oltre che della conformazione e ampiezza dei locali.

Nella determinazione del valore unitario si è tenuto conto dello stato di manutenzione dell'immobile, che risulta in completo abbandono, senza alcun tipo di manutenzione recente.

Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali. La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto immobili a destinazione residenziali di dimensioni analoghe o minori a quelle in oggetto, non avendo reperito vendite per immobili confinanti a quello in stima. Infatti, l'unico atto reperito è relativo a un appartamento senza alcun tipo di agio, posto in una schiera adiacente alla pubblica via.

Nel valutare la proprietà, sono stati considerati i seguenti fattori:

- ubicazione: zona aperta campagna;
- contesto: tipologia edilizia prevalente abitativa in zona rurale;
- stato manutentivo: immobili in totale abbandono;
- destinazione e dislocazione: porzione di schiera ad uso residenziale.

Indagine di mercato e commerciabilità dell'immobile:

- Quotazione OMI secondo semestre 2023: Comune Chiesina Uzzanese: Chiesa Nuova, Molin Nuovo:
 - abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo valore: minimo 950,00 euro/mq, massimo 1200,00 Euro/mq;
 - garage in normale stato conservativo valore: minimo 500,00 euro/mq, massimo 650,00 Euro/mq.
- Quotazione Borsino Immobiliare Comune Chiesina Uzzanese, nelle adiacenze al sito:
 - abitazioni di seconda fascia, in stabili di qualità inferiore alla media della zona valore: minimo 944,00 euro/mq, massimo 998 euro/mq.
 - garage in normale stato conservativo valore: minimo 411,00 euro/mq, massimo 484,00 Euro/mq.

Quotazioni di compravendite stipulate, nel Comune negli ultimi anni:

-ricercate le transazioni recenti sul sito dell'Agenzia delle Entrate, servizi di Consultazione valori immobiliari dichiarati, non è stato possibile reperire atti traslativi recenti nelle vicinanze e relative ad immobile simili o aventi caratteristiche analoghe, ma solo di appartamenti o in stabili di fascia molto alta o senza alcun tipo di accessorio o pertinenza.

Proposte di vendita di beni analoghi adiacenti o simili ossia case indipendenti di superficie maggiore di 140mq: si sono poi reperite informazioni da operatori del settore immobiliare su trattative per unità simili inserite in quella zona, relative ad immobili simili. Si sono così ritrovati n.2 annunci in zona adiacente ossia loc. Chiesanuova:

- via Romana, loc. Chiesanuova, terra-tetto unifamiliare di superficie 194 mq con cantina e 2 bagni, richiesta euro 150.000,00 ossia pari a circa 775 euro/mq;
- via Romana, loc. Chiesanuova, terra-tetto unifamiliare di superficie 220 mq con 2 bagni, richiesta euro 230.000,00 ossia pari a circa 1.150 euro/mq.

Le proposte immobiliari apprezzano, quindi, valori unitari di circa 960 euro/mq.

Sulla base di quanto relazionato e di quanto sopra considerato, con riferimento in particolare allo stato di

degrado, valutata parzialmente la comparazione con le unità rilevate, il sottoscritto perito ritiene di poter attribuire i seguenti valori: abitazione valore unitario di €. 900,00/mq; garage valore unitario di €. 500,00/mq.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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.

Quarrata, li 11/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Benesperi Gianluca

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 229/2015 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 216.744,05

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Chiesina Uzzanese (PT) - via delle Corti 35		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 201, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 201 sub.1-201 sub.3	Superficie	247,27 mq
Stato conservativo:	Alla data dei sopralluoghi svolti l'immobile appariva in mediocre stato di conservazione.		
Descrizione:	Unità immobiliare ad uso civile abitazione elevata su due piani, da terra a tetto, composta al piano terra da cucina-pranzo, sala, ripostiglio, scale di collegamento al piano superiore, locale di sgombero, altro ripostiglio sottoscala, centrale termica e wc, al piano primo da tre camere e bagno, oltre soffitte. L'immobile è corredato su due lati da ampio resede in proprietà esclusiva oltre a piccolissimo resede sul lato nord-ovest.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data dei sopralluoghi svolti l'immobile era occupato		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Chiesina Uzzanese (PT) - via delle Corti 35		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 201, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	64,90 mq
Stato conservativo:	Alla data dei sopralluoghi svolti l'immobile appariva in normale stato di conservazione.		
Descrizione:	Piccolo fabbricato distaccato adibito a rimessa e garage.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Vedi altro bene		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA DELLE CORTI 35

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pescia il 03/12/2008
Reg. gen. 6333 - Reg. part. 1552
Quota: 1/1
Importo: € 390.000,00

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 260.000,00

Percentuale interessi: 5,175 %

Rogante: COPPOLA BOTTAZZI Not. Claudia

Data: 26/11/2008

N° repertorio: 41295

N° raccolta: 9610

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Pescia il 28/10/2015
Reg. gen. 3831 - Reg. part. 2681

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA DELLE CORTI 35

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pescia il 03/12/2008
Reg. gen. 6333 - Reg. part. 1552
Quota: 1/1
Importo: € 390.000,00

Capitale: € 260.000,00

Percentuale interessi: 5,175 %

Rogante: COPPOLA BOTTAZZI Not. Claudia

Data: 26/11/2008



N° repertorio: 41295
N° raccolta: 9610

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 28/10/2015
Reg. gen. 3831 - Reg. part. 2681

