



# Tribunale di Pistoia

Sezione EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Paolini Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 257/2014 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## Sommario

<u>Incarico</u>	3
<u>Premessa</u>	3
<u>Descrizione</u>	3
<u>Lotto Unico</u>	4
<a href="#">Completezza documentazione ex art. 567</a>	4
<a href="#">Titolarità</a>	4
<a href="#">Confini</a>	5
<a href="#">Consistenza</a>	5
<a href="#">Cronistoria Dati Catastali</a>	5
<a href="#">Dati Catastali</a>	6
<a href="#">Stato conservativo</a>	7
<a href="#">Caratteristiche costruttive prevalenti</a>	7
<a href="#">Stato di occupazione</a>	7
<a href="#">Provenienze Ventennali</a>	7
<a href="#">Formalità pregiudizievoli</a>	9
<a href="#">Normativa urbanistica</a>	10
<a href="#">Regolarità edilizia</a>	11
<a href="#">Vincoli od oneri condominiali</a>	12
<a href="#">Stima / Formazione lotti</a>	12
<a href="#">Riepilogo bando d'asta</a>	18
<u><b>Lotto Unico</b></u>	18
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 257/2014 del R.G.E.</u>	20
<u><b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 416.000,00</b></u>	20
<u>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento</u>	22



## Incarico

All'udienza del 10/02/2018, (notificata a mezzo pec in data 15/02/2018), il sottoscritto Geom. Paolini Massimiliano, con studio in Via dei Bonechi, 6/C - 51100 - Pistoia (PT), e mail info@massimilianovaolinii.it, PEC massimiliano.paolini@geopec.it, Tel. 347 4949166, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/02/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## Premessa

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - Via della Lama, 10, piano T-1 (Coord. Geografiche: 43.843919, 10.723058)

## Descrizione

Prima di procedere alla descrizione del complesso immobiliare così come appare nella sua attuale conformazione, è opportuno fare alcune preventive precisazioni. L'attuale compendio deriva da una profonda ristrutturazione, avvenuta a metà degli anni duemila, di un edificio in pessime condizioni generali di manutenzione e con parte dei solai crollati. L'intervento edilizio eseguito, che ha portato il compendio nel suo attuale ottimo stato di conservazione e di finitura, ha però determinato la variazione delle dimensioni planimetriche ed altimetriche preesistenti. Di queste variazioni non c'è però traccia nel Permesso di Costruire n. 8/2005 con il quale furono autorizzati i lavori. Altro aspetto importante da evidenziare è che, con i lavori di ristrutturazione sopra detti, furono ottenuti due distinti appartamenti, procedendo quindi al frazionamento del preesistente immobile; anche di questo frazionamento non vi è traccia nel Permesso di Costruire n. 8/2005. Infine, ma non secondario, si evidenzia che, allo stato attuale, parte dei resedi, dai quali si accede ai due appartamenti, e gran parte del piazzale pavimentato adiacente ai suddetti resedi, gravano sulla particella 660 - foglio 6 - che è di altra proprietà ed estranea alla presente procedura. Per questo motivo non si terrà ovviamente conto, nella presente stima, del loro valore pertinenziale; analogamente, poiché i resedi che fanno parte della procedura e gravano sulla particella 88 dovranno conseguentemente essere resi a comune per permettere l'accesso agli appartamenti, tali resedi non possono godere di un loro autonomo valore economico. Fatte tali necessarie premesse, si può procedere alla descrizione del complesso immobiliare nella sua attuale conformazione. Il complesso è posto nel Comune di Chiesina Uzzanese in Via della Lama nc. 10, con accesso dalla pubblica via tramite cancello carrabile e pedonale. Da tali accessi si raggiunge un resede che, come detto in precedenza, risulta in parte esclusivo del complesso (particella 88 del foglio 6) ed in parte di altra proprietà (particella 660 del foglio 6) non oggetto del pignoramento. L'intero resede, composto quindi sia dalla particella 88 che dalla particella 660, viene utilizzato in parte come parcheggio privato ed in parte come resede esclusivo di ognuno dei due appartamenti che compongono il compendio. Da questi resedi, delimitati da muretti, recinzioni e cancelli pedonali, può avvenire l'accesso alle due unità immobiliari. Dal sopralluogo effettuato emerge che la prima unità immobiliare risulta composta al piano terra da un'ampia zona soggiorno - cucina dove sono presenti le scale di collegamento con il piano primo, un ripostiglio, un bagno ed una

lavanderia; al piano primo da un disimpegno, un bagno, una camera con w.c. e altre due camere. La seconda unità immobiliare risulta composta al piano terra da un'ampia zona soggiorno dove sono presenti le scale di collegamento con il piano primo, un bagno, una cucina con ripostiglio; al piano primo da un disimpegno, un bagno, una camera con w.c. e altre due camere. Inoltre risulta presente un altro piccolo resede confinante con la Via della Lama che risulta essere a servizio di entrambe le unità. In generale il complesso immobiliare, in ottimo stato di conservazione, appare connotato da finiture esterne ed interne di elevato pregio. La mancanza di un idoneo titolo edilizio che abbia preventivamente "autorizzato" il frazionamento del preesistente complesso immobiliare, indurrebbe a procedere con un'unica stima del complesso stesso. La realtà dei luoghi, in cui come detto sono presenti due appartamenti completamente separati tra loro e suscettibili di autonomo ed indipendente utilizzo l'uno dall'altro, rende però ipotizzabile che tali appartamenti possano essere venduti anche separatamente. In questa ottica, demandando comunque al G.E. la decisione sulle modalità di vendita, si ritiene più opportuno stimare gli appartamenti in maniera indipendente.

### Lotto Unico

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - Via della Lama, 10, piano T-1

Completezza documentazione ex art. 567

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

### Titolarità

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Si precisa che l'effettiva titolarità del compendio immobiliare deriva dai contratti nel seguito meglio descritti. In particolare con l'ultimo atto del 31 dicembre 2012, stipulato dal Notaio Raffaele Lenzi (rep. 59.552 - racc. 34.394), la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistava il diritto di nuda proprietà gravato da diritto di abitazione vitalizio a favore del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* stessa. Il regime della vendita è soggetto all'imposta di registro con aliquota ordinaria del 9% o, laddove ne ricorrono i presupposti, con l'aliquota ridotta del 2% trattandosi di trasferimento di immobili ad uso abitativo. L'imposta di registro proporzionale non potrà comunque essere inferiore a euro 1.000,00. Saranno inoltre dovute le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa di euro 50,00 ciascuna.

Il complesso immobiliare confina con: pubblica Via della Lama, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri.

## Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	133,00 mq	172,00 mq	1,00	172,00 mq	2,70 m	T-1°
Abitazione	110,00 mq	143,00 mq	1,00	143,00 mq	2,70 m	T-1°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>315,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>315,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

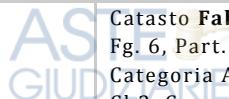
Le planimetrie catastali estratte presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) di Pistoia sono state utilizzate, previo una speditiva verifica suoi luoghi in occasione del sopralluogo, per il calcolo delle superfici da cui dedurre il valore degli immobili. Per il calcolo dei coefficienti di ponderazione delle pertinenze si è fatto ricorso alle indicazioni fornite nell'Allegato C del D.P.R. n.138/1998. Laddove si intenda procedere con la vendita dei due distinti appartamenti, le superfici relative alle due unità sono le seguenti: Unità A (posta a est del complesso) Nel calcolo della superficie convenzionale entra per intero la superficie principale (138,00 al 100%) una quota parte delle superfici di pertinenza (porticato 18,00 mq al 30%). Di conseguenza la superficie convenzionale vale: unità A = 138,00 mq + 5,50 mq = 143,00 mq. Di conseguenza la superficie convenzionale unitaria vale complessivamente 315 mq. Unità B (posta a ovest del complesso) Nel calcolo della superficie convenzionale entra per intero la superficie principale (167,00 mq al 100%) una quota parte delle superfici di pertinenza (porticato 18,00 mq al 30%). Di conseguenza la superficie convenzionale vale: unità B = 167,00 mq + 5,50 mq = 172,00 mq.

## Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/06/1978 al 22/01/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 88 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 480
Dal 22/01/1996 al 29/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 88 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 480
Dal 29/12/1999 al 10/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 88 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 186 Rendita € 187,99 Piano T-1°

Dal 10/10/2003 al 11/05/2007

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Catasto **Fabbricati**  
Fg. 6, Part. 88  
Categoria A3  
Cl.2, Cons. 7 vani  
Superficie catastale 186 mq.  
Rendita € 187,99  
Piano T-1

Dal 11/05/2007 al 31/01/2012

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Catasto **Fabbricati**  
Fg. 6, Part. 88  
Categoria A3  
Cl.2, Cons. 7 vani  
Superficie catastale 186 mq.  
Rendita € 187,99  
Piano T-1

Dal 31/01/2012 al 03/03/2018

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Catasto **Fabbricati**  
Fg. 6, Part. 88  
Categoria A3  
Cl.2, Cons. 7 vani  
Rendita € 187,99  
Piano T-1



## Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi			Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	88			A3	2	7 vani	186 mq	187,99	T-1	

**Corrispondenza catastale** Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali attuali e quelli presenti nell'atto di pignoramento. Si rileva altresì la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. In particolare, come già detto, seppur non autorizzate con il Permesso di Costruire n. 8 del 18 luglio 2005, con i lavori eseguiti sono state create due unità abitative distinte non provvedendo all'aggiornamento catastale. E' pertanto necessario, quanto meno per ottenere la conformità catastale, procedere preliminarmente alla predisposizione di un Tipo Mappale per la regolarizzazione della diversa sagoma e successivamente con una variazione catastale in procedura docfa con la quale si dovrà sopprimere l'attuale identificativo e costituire le due nuove unità. Il costo delle suddette variazioni catastali, comprensivo degli oneri tecnici, si può quantificare in euro 1.200,00.

## Stato conservativo

Il compendio immobiliare, ristrutturato nel recente passato, si presenta in ottimo stato di conservazione sia per quanto riguarda gli interni che gli esterni e presenta finiture ed accessori di elevata qualità.

## Caratteristiche costruttive prevalenti

Il complesso immobiliare presenta forma pressoché rettangolare ed è costituito da due



piani fuori. L'altezza interna del piano terra è pari a circa 275 cm; quella del piano primo è variabile in funzione della copertura. La struttura portante è costituita da murature di vario spessore; il collegamento tra il piano terra ed il piano primo è garantito da due scale interne con struttura in calcestruzzo. Il solaio di piano primo è del tipo in latero cemento, mentre quello di copertura è del tipo tradizionale in legno con travi principali, correnti e mezzane in laterizio. Tutti i vani sono pavimentati in gres o, in alcuni casi, in marmo. Gli infissi interni ed esterni sono del tipo in legno. Gli impianti, relativamente recenti, sono adeguati ai consueti standard abitativi. Esteriormente, e per tutta la lunghezza del fabbricato, è presente un ampio porticato sempre con copertura tradizionale in legno e sostenuto da pilastri in calcestruzzo. In generale il complesso immobiliare, in ottimo stato di conservazione, appare connotato da finiture esterne ed interne di elevato pregio.

### Stato di occupazione

In base agli accessi presso l'anagrafe del Comune di Chiesina Uzzanese, l'unità B (posta ad ovest del complesso) risulta occupata dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dal coniuge sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dai loro figli minori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Inoltre, in occasione del sopralluogo si è constatato che l'unità A (posta ad est del complesso) risulta utilizzata dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e dai loro figli minori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 22/06/1978 al 22/01/1996	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b> Rogante <b>IRIpecodattN°</b> notaio Lenzi 22/06/1978 Ciro <b>Trascrizione</b> Presso <b>Da Reg. pert.</b> Pescia 11/01/1996 <b>Registrazione</b> Presso <b>Data Reg. N°</b> Pescia 07/01/1996
Dal 22/01/1996 al 10/10/2003	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b> Rogante <b>IRIpecodattN°</b> 22/01/1996 <b>Trascrizione</b> Presso <b>Da Reg. pert.</b> Pescia 21/01/1997 <b>Registrazione</b> Presso <b>Data Reg. N°</b> Pescia
Dal 10/10/2003 al 11/05/2007	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b> Rogante <b>IRIpecodattN°</b> notaio Lenzi 10/10/2003 Raffaele <b>Trascrizione</b> Presso <b>Da Reg. pert.</b> Pescia 20/10/2003 <b>Registrazione</b> Presso <b>Data Reg. N°</b> Pescia
Dal 11/05/2007 al 31/01/2012	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>



Rogante	D.Ripercorrenza N°
notaio Lenzi Raffaele	11/0303007
<b>Trascrizione</b>	
Presso	Da Reg. part.
Pescia	18/0303007
<b>Registrazione</b>	
Presso	Data Reg. N°



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Dal 31/01/2012 al 03/03/2018

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso	
Rogante	ID Repubblica NN°
notaio Lenzi Raffaele	31/03/2012
Trascrizione	
Presso	Dal Reg. part.
Pescia	16/03/2012
Registrazione	
Presso	Data Reg. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

### Formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pescia aggiornate al 03/03/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 20/10/2003

Reg. gen. 5619 - Reg. part. 1302

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 Lenzi Raffaele

Data: 10/10/2003

N° repertorio: 39026

N° raccolta: 20038



- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale

Iscritto a Pescia il 30/09/2008

Reg. gen. 5168 - Reg. part. 1264

Quota: 1/1

Importo: € 39.999,06

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 19.999,53

Rogante: Equitalia GET spa



**• Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 27/11/2014

Reg. gen. 4867 - Reg. part. 3811

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**Oneri di cancellazione** In relazione alle formalità presenti, costituite da una trascrizione (verbale di pignoramento immobili) e da due iscrizioni (una ipoteca volontaria e una ipoteca legale), sarà necessario, a seguito della trascrizione del decreto di trasferimento immobili, predisporre le relative annotazioni. Per quanto riguarda la trascrizione sarà necessario effettuare il pagamento in misura fissa dell'imposta ipotecaria, dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria. Per quanto riguarda l'ipoteca volontaria sarà necessario effettuare il pagamento in misura fissa della sola tassa ipotecaria, così come disciplinato dal D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, articolo 15 e seguenti. Infine per quanto riguarda l'ipoteca legale sarà necessario effettuare il pagamento in misura fissa, dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria, mentre per l'imposta ipotecaria verrà determinata nella misura dello 0,50% del valore ipotecato laddove superiore al valore minimo previsto. Complessivamente si tratta di un importo di circa euro 1.800,00 comprensivo del relativo onorario tecnico.

**Normativa urbanistica**

Il vigente Regolamento Urbanistico, approvato con delibera Consiglio Comunale n.35 del 26 novembre 2013, e successivamente modificato fino all'adozione della variante avvenuta con delibera Consiglio Comunale n. 24 del 28 maggio 2015, classifica il compendio immobiliare come S3 - immobili di valore testimoniale - nella tavola 5 relativa alla "disciplina del patrimonio edilizio di valore". Tale classificazione S3 viene disciplinata all'art. 39, comma 6, delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.); tale comma prevede che: "Sono ammessi la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi del precedente art. 33 comma 3 e sottocommi seguenti, rapportati all'effettivo valore dell'immobile come risultante da un accurato rilievo. Poiché gli immobili di tipo S3 mancano di una specifica scheda di analisi, le modalità progettuali degli interventi ad essi riferite dovranno rispettare con particolare cura le prescrizioni di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo". Infine, il citato art. 33, comma 3, prevede che: "Negli immobili di pregio gli interventi di ristrutturazione edilizia, rapportati al valore degli edifici, devono essere rispettosi dei caratteri architettonici originari conservando, in particolare, la configurazione dei volumi, della copertura, delle gronde, delle facciate con i relativi dettagli costruttivi e decorativi, gli elementi di finitura, il rapporto tra vuoti e pieni e le aperture consolidate. Al fine del rispetto degli obiettivi culturali del presente RU, si può derogare alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani. Non è ammessa la demolizione con fedele ricostruzione. E' ammesso il frazionamento in più unità immobiliari previe accurate analisi e fondate valutazioni in merito al processo della formazione dell'immobile, alla sua tipologia, all'unicità ovvero all'articolazione della sua individualità architettonica. In particolare, per gli edifici unitari formatisi in una sola fase, o in più fasi, ma con esito tipologico e architettonico

unitario, è ammessa la realizzazione di una sola unità funzionale per piano, o di un numero pari a quelle preesistenti. Per gli edifici derivati da una aggregazione successiva di parti è ammessa la realizzazione di un numero di unità funzionali pari alle fasi di crescita individuate. E' ammessa la destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi". Risulta inoltre ricadere nel vincolo paesaggistico immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art.136).

### Regolarità edilizia

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

Il complesso immobiliare è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967, successivamente con il Permesso di Costruire n. 8 del 18 luglio 2005 è stato oggetto di un intervento di restauro e risanamento conservativo con opere di manutenzione straordinaria. Per quanto riguarda gli aspetti edilizi, a seguito del sopralluogo effettuato, sono emerse delle difformità sostanziali con quanto riportato negli elaborati del titolo edilizio suddetto. In primo luogo ci si riferisce al fatto che tale titolo era relativo ad un intervento su un'unica unità immobiliare abitativa mentre, in realtà, a seguito dei lavori effettuati le unità immobiliari abitative realizzate sono state due e totalmente indipendenti l'una dall'altra. In secondo luogo, l'intervento edilizio, tra l'altro associato ad una profonda ristrutturazione strutturale, ha determinato il rialzamento dell'intero fabbricato ed una modifica significativa della sua sagoma planimetrica. Inoltre, l'intervento ha determinato la realizzazione di due nuovi nuclei scale, una nuova distribuzione interna e una modifica dei prospetti. Infine, sempre in difformità al titolo edilizio, è stata riscontrata la presenza di un ampio porticato sul lato sud del complesso. Alla luce di quanto riscontrato, e tenuto conto anche che si tratta di un immobile su cui vige una classificazione comunale ed ubicato in zona a vincolo paesaggistico, il sottoscritto ha ritenuto indispensabile prendere diretti contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune per avere indicazioni esatte circa la reale possibilità di procedere con una sanatoria edilizia. A seguito dei contatti verbali avuti è emerso che, stante la situazione riscontrata e le normative attualmente vigenti, pare impossibile procedere con la suddetta sanatoria. Pertanto, fermo restando che il complesso non è ovviamente conforme dal punto di vista edilizio, si potrebbe garantirne la commerciabilità con il ripristino allo stato autorizzato. Sembra però, stante la natura degli interventi eseguiti, sostanzialmente impossibile procedere con tale ripristino.

### 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.

### Vincoli od oneri condominiali

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## Stima / Formazione lotti



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

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - Via della Lama, 10, piano T-1 La stima del più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto è stata svolta utilizzando il cosiddetto metodo sintetico-comparativo. Si opera cioè considerando la patrimonialità attiva e passiva degli immobili in relazione a correnti stime commerciali di valori di mercato oppure in riferimento a valori comparativi. In generale con il metodo sintetico si devono accettare, con ricerche di mercato, le variazioni dei prezzi di immobili analoghi a quelli in oggetto posti nelle zone immediatamente prossime. Tali prezzi devono essere poi "calzati" sugli immobili oggetto di stima in funzione delle principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche che connotano gli immobili da stimare rispetto ai valori utilizzati come comparativi. Il metodo, che in apparenza può sembrare semplicistico, per essere applicato correttamente necessita in realtà di una larga massa di dati aggiornati di compravendita di immobili analoghi. Stante però il perdurare della fase di stagnazione del mercato immobiliare, per immobili analoghi a quelli oggetto di stima, è risultato praticamente impossibile reperire un numero di compravendite di immobili analoghi che potessero rendere sufficientemente credibile, dal punto di vista statistico, il metodo sintetico-comparativo. Per ovviare a questo problema si è quindi optato per attingere i dati necessari a fonti indirette; ci si è quindi rivolti a banche dati di quotazioni immobiliari di comprovata affidabilità, quali O.M.I., CRIF, ecc. In particolare è stato deciso di utilizzare i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio. Nella metodologia di stima sarà compreso, oltre che il valore degli immobili, anche il valore dell'area su cui essi insistono, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (ad esempio: impianti idrici, termici, ecc.). Infine, si evidenzia che per la formulazione della stima non sono state effettuate specifiche verifiche ambientali né analisi sul terreno per la presenza di eventuali sostanze tossiche che possano influire negativamente sull'occupazione, sviluppo o valore presenti o futuri della proprietà e che i beni immobili non abbiano difetti strutturali latenti. Come spiegato in precedenza, la stima sintetica effettuata si è basata sui dati attinti da fonte indiretta quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. La prima operazione da svolgere è quella di individuare con esattezza, all'interno della banca dati proposta dall'O.M.I., la classificazione della zona in cui sono collocati gli immobili in oggetto. Per fare questo si è ricorso alla funzione GEOPOLI, presente ovviamente all'interno dell'Osservatorio, che permette di individuare graficamente la zona O.M.I. in cui ricadono gli immobili in oggetto. Nel nostro caso si tratta di immobili inseriti nella zona D1 - fascia periferica/Bramalegno, il Cerro, Mondo Grande. La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento agli ultimi valori disponibili (relativi al secondo semestre del 2017) nella suddetta fascia per la tipologia "abitazioni di tipo civile" in stato conservativo "normale", riporta un valore di mercato compreso tra un minimo di euro 1.400,00 ed un massimo di euro 1.600,00 al metro quadrato riferito alla superficie commerciale linda determinata secondo i criteri di cui al capitolo "consistenza". In generale, i valori di riferimento al metro quadrato riportati dall'O.M.I. devono essere calibrati sui beni immobili in funzione delle loro caratteristiche, del grado di vetustà, dello stato di conservazione, della tipologia, della destinazione, dell'ubicazione, della conformazione, della consistenza ed infine delle componenti commerciali e di mercato. Questi

elementi correttivi, se opportunamente considerati e valutati, concorrono alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni stessi, riconducendoli a quelle effettive e reali grandezze che sono l'espressione del mercato. Nel caso in oggetto i valori proposti dall'O.M.I., che sono riferiti alle abitazioni civili in normale stato conservativo, non sono purtroppo particolarmente attinenti al caso in esame. Infatti, il complesso immobiliare può essere tranquillamente assimilato alla tipologia villetta e, non solo si presenta in ottimo stato conservativo, ma offre finiture di pregio ben superiore a quelle che, mediamente, vengono considerate nella determinazione dei valori medi O.M.I.. Sulla base di queste considerazioni che tengono conto delle reali caratteristiche del complesso immobiliare, il sottoscritto ritiene corretto assumere come valore di mercato l'importo di euro 2.200,00 al metro quadrato. E' evidente che i valori immobiliari finali di stima sono influenzati, oltre che dall'aleatorietà connessa all'assunzione dei prezzi unitari, anche dalla precisione ed accuratezza raggiunta nelle misure quantitative determinate con il suddetto metodo comparativo. Si osserva che, in questo caso, l'attendibilità del risultato finale è assai più condizionata dalla scelta del prezzo appropriato che non dall'accuracy raggiunta nella determinazione quantitativa. Il sopralluogo effettuato ha permesso di procedere al rilievo diretto di un insieme di misure indispensabili per "tarare" le planimetrie disponibili, dalle quali sono stati tratti i dati quantitativi da moltiplicare per i valori economici unitari, sempre riferiti al metro quadrato di superficie utile commerciale. Il computo della superficie commerciale degli immobili in oggetto tiene conto delle consuete norme per il conteggio delle superfici, nonché della ponderazione di tutte le superfici relative alle pertinenze dell'immobile stesso. Per il calcolo dei coefficienti di ponderazione delle pertinenze si è fatto ricorso alle indicazioni fornite nell'Allegato C del D.P.R. n.138/1998 che fornisce un metodo "scientifico" per la determinazione univoca della superficie linda necessaria per il calcolo complessivo del valore immobiliare a partire da quello unitario assunto. Pertanto, essendo la superficie linda dei due appartamenti pari a:-APPARTAMENTO A (porzione a est): 143 mq -APPARTAMENTO B (porzione a ovest): 172 mq si ottengono i seguenti valori di stima per ognuno dei due appartamenti:-STIMA APPARTAMENTO A: 143 x 2.200,00 = 315.000,00 euro (arrotondato al migliaio)-SUPERFICIE LINDA APPARTAMENTO B: 172 x 2.200,00 = 378.000,00 euro (arrotondato al migliaio)Per la conferma del valore di stima immobiliare si è provveduto anche a reperire sul libero mercato delle compravendite immobiliari alcuni dati comparabili relativi ad immobili posti nella stessa zona e con caratteristiche simili a quelli in oggetto. A questo proposito è però necessario evidenziare che tali valori sono difficilmente riconducibili al valore unitario del metro quadrato in quanto non è dato sapere, in generale, il metodo utilizzato per il calcolo della superficie complessiva ed è molto improbabile che sia stato utilizzato quello previsto dal suddetto D.P.R. 138/1998. Non esiste, pertanto, una correlazione diretta tra la superficie determinata nella presente perizia ai fini O.M.I. e quelle citate negli annunci immobiliari. Ciò nonostante, si ritiene che un elemento di possibile confronto tra i due metodi possa essere riscontrato nel numero di vani che compongono gli immobili oggetto di confronto; ovviamente risulta necessario, oltre che individuare immobili di caratteristiche analoghe, quantificare in misura percentuale, qualora presenti, gli eventuali accessori, pertinenze, resedi, ecc.. Tra i comparabili reperiti si riportano, di seguito, quelli che sembrano più simili all'immobile in oggetto. Il primo, reperito dall'agenzia Dimore Immobiliare di Massa e Cozzile (PT) attraverso il portale Casa.it, è relativo ad una villetta bifamiliare posta nel comune di Chiesina, disposta su due piani fuori terra, composta al piano terra da soggiorno collegato alla sala da pranzo con un'apertura ad arco, grande cucina con caminetto e forno a

legna e, al piano primo, da due camere matrimoniali ed una singola. Sono inoltre presenti tre bagni, di cui uno con vasca idromassaggio. La richiesta è pari ad euro 360.000,00. Il secondo, reperito dall'agenzia Studio Guelfi Immobiliare di Chiesina Uzzanese (PT), è relativo sempre ad una villetta bifamiliare posta nel comune di Chiesina, disposta su due piani fuori terra e completamente ristrutturata nel 2005. L'immobile è composto al piano terra da ingresso principale, cucina abitabile, zona pranzo con ulteriore uscita sul loggiato coperto, bagno con doccia, vano lavanderia di circa 10 mq, ripostiglio e zona living; al piano primo da due camere matrimoniali con bagno e ripostiglio e la suite padronale di 27 mq con all'interno guardaroba e bagno di 11 mq con vasca idromassaggio. La richiesta è pari ad euro 360.000,00. In entrambi i casi si può considerare che gli immobili posti in vendita siano costituiti da 6 vani principali. Pertanto, il valore che sommariamente si può attribuire al singolo vano principale è pari, in entrambi i casi, a circa 60.000 euro. Per quanto riguarda il complesso immobiliare oggetto della presente perizia si riscontra che l'appartamento A (porzione est) può essere considerato costituito da 5 vani principali, mentre l'appartamento B (porzione ovest) può essere considerato costituito da 6 vani principali. Questo significa che, partendo dai singoli valori di stima degli appartamenti sopra riportati (315.000 euro per l'appartamento A e 378.000 euro per l'appartamento B), si ottiene, in entrambi i casi, un valore di circa 63.000 per ogni vano principale. Tale valore è molto prossimo (circa 5% di differenza) a quello determinato dai comparabili reperiti sul libero mercato immobiliare. Di seguito si riporta la tabella riepilogativa con il valore economico assunto per il singolo metro quadrato, la superficie convenzionale ed il valore complessivo stimato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totali
Bene N° 1 - Complesso immobiliare Chiesina Uzzanese (PT) - Via della Lama, 10, piano T-1	315,00 mq	2.200,00 €/mq	€ 693.000,00	100,00	€ 693.000,00
Valore di stima:	€ 693.000,00				

Deprezzamento del 40,00 %

**Valore finale di stima: € 416.000,00**

Come spiegato nel paragrafo della regolarità edilizia, a seguito del sopralluogo effettuato, sono emerse delle difformità sostanziali con quanto riportato negli elaborati del titolo edilizio suddetto. Tali difformità hanno riguardato, per lo più, la realizzazione di due unità immobiliari abitative, totalmente indipendenti tra loro, a partire da un'unica unità ma senza il necessario titolo abilitativo ed il rialzamento dell'intero fabbricato ed una significativa modifica della sua sagoma planimetrica sempre senza titolo abilitativo. Inoltre, l'intervento eseguito ha determinato la realizzazione di due nuovi nuclei scale, una nuova distribuzione interna e una modifica dei prospetti. Infine, sempre in difformità al titolo edilizio, è stata riscontrata la presenza di un ampio porticato sul lato sud del complesso. A seguito dei contatti verbali avuti con l'Ufficio Tecnico del Comune è emerso che, stante la situazione riscontrata e le normative attualmente vigenti, pare impossibile procedere con una sanatoria edilizia di quanto riscontrato. Pertanto, fermo restando che il complesso non è ovviamente conforme dal punto di vista edilizia, si potrebbe

garantirne la commerciabilità con il ripristino allo stato autorizzato. Sembra però, stante la natura degli interventi eseguiti, sostanzialmente impossibile procedere con tale ripristino. Infine, nella formulazione del giudizio di stima per la determinazione finale del valore a base d'asta, si deve tenere conto del fatto che la stessa è una vendita giudiziaria e che, pertanto, gli immobili non sono posti sul libero mercato, ma immessi alla pubblica vendita con una procedura particolare e ben precisa. Vi è infatti un'apprezzabile differenza tra un valore di libero mercato ed un valore a base d'asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra fatti, beni e persone implicate nelle due diverse stime. Nel primo caso (valore di mercato) si tratta di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza dei beni, valutandone le caratteristiche rispondenti alle proprie esigenze ed in funzione di ciò, trattandone il prezzo definitivo e stabilendo una qualsiasi data per entrarne in possesso. Nel secondo caso, invece, il valore dei beni non è un dato definitivo, essendo suscettibile di variazioni dovute alla contesa tra i partecipanti per i quali, tra l'altro, risulta più complesso ottenere finanziamenti per l'acquisto. Inoltre, i probabili acquirenti non conoscono, fino al momento dell'aggiudicazione, l'effettivo prezzo da versare entro breve tempo. Infine, si deve tener conto dei particolari meccanismi d'asta quali, ad esempio, la tipologia di pagamento o la difficoltà di visita del bene. In virtù di quanto esposto, il sottoscritto ritiene congruo un abbattimento percentuale (del più probabile valore di mercato già stimato per gli immobili) nella misura di circa il 10% con arrotondamento al migliaio. Pertanto, il più probabile valore di stima complessivo degli appartamenti che costituiscono il complesso immobiliare in oggetto da porre a base d'asta, stimato in funzione delle superfici commerciali lorde e del valore unitario al metro quadrato assunto e successivamente ridotto del 40% per quanto sopra descritto, può essere assunto pari a (arrotondando al migliaio):(Si precisa che tali valori ricoprendono anche tutti i vari costi stimati nel corso della presente perizia).**Importo a base d'asta per l'APPARTAMENTO A (porzione est): € 189.000,00**

**Importo a base d'asta per l'APPARTAMENTO B (porzione ovest): € 227.000,00**

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 23/05/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Paolini Massimiliano



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**ELENCO ALLEGATI:**

| N° 1 Ortofoto (Aggiornamento al 09/04/2018)

| N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 03/03/2018)

| N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 03/03/2018)

| N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 03/03/2018)

| N° 1 Tavola del progetto (Aggiornamento al 12/03/2018)

| N° 3 Atto di provenienza (Aggiornamento al 16/04/2018)

| N° 1 Foto (Aggiornamento al 09/04/2018)

| N° 1 Altri allegati - Elaborato grafico dei luoghi (Aggiornamento al 09/04/2018)

| N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 03/03/2018)

| N° 1 Altri allegati - Inizio operazioni peritali (Aggiornamento al 28/03/2018)

| N° 1 Altri allegati - Perizia formato rtf (Aggiornamento al 20/04/2018)

| N° 1 Altri allegati - Perizia formato (privacy) rtf (Aggiornamento al 20/04/2018)

**Riepilogo bando d'asta****Lotto Unico**

- Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - Via della Lama, 10, piano T-1Prima di procedere alla descrizione del complesso immobiliare così come appare nella sua attuale conformazione, è opportuno fare alcune preventive precisazioni. L'attuale compendio deriva da una profonda ristrutturazione, avvenuta a metà degli anni duemila, di un edificio in pessime condizioni generali di manutenzione e con parte dei solai crollati. L'intervento edilizio eseguito, che ha portato il compendio nel suo attuale ottimo stato di conservazione e di finitura, ha però determinato la variazione delle dimensioni planimetriche ed altimetriche preesistenti. Di queste variazioni non c'è però traccia nel Permesso di Costruire n. 8/2005 con il quale furono autorizzati i lavori. Altro aspetto importante da evidenziare è che, con i lavori di ristrutturazione sopra detti, furono ottenuti due distinti appartamenti, procedendo quindi al frazionamento del preesistente immobile; anche di questo frazionamento non vi è traccia nel Permesso di Costruire n. 8/2005. Infine, ma non secondario, si evidenzia che, allo stato attuale, parte dei resedi, dai quali si accede ai due appartamenti, e gran parte del piazzale pavimentato adiacente ai suddetti resedi, gravano sulla particella 660 - foglio 6 - che è di altra proprietà ed estranea alla presente procedura. Per questo motivo non si terrà ovviamente conto, nella presente stima, del loro valore pertinenziale; analogamente, poiché i

resedi che fanno parte della procedura e gravano sulla particella 88 dovranno conseguentemente essere resi a comune per permettere l'accesso agli appartamenti, tali resedi non possono godere di un loro autonomo valore economico. Fatte tali necessarie premesse, si può procedere alla descrizione del complesso immobiliare nella sua attuale conformazione. Il complesso è posto nel Comune di Chiesina Uzzanese in Via della Lama nc. 10, con accesso dalla pubblica via tramite cancello carrabile e pedonale. Da tali accessi si raggiunge un resede che, come detto in precedenza, risulta in parte esclusivo del complesso (particella 88 del foglio 6) ed in parte di altra proprietà (particella 660 del foglio 6) non oggetto del pignoramento. L'intero resede, composto quindi sia dalla particella 88 che dalla particella 660, viene utilizzato in parte come parcheggio privato ed in parte come resede esclusivo di ognuno dei due appartamenti che compongono il compendio. Da questi resedi, delimitati da muretti, recinzioni e cancelli pedonali, può avvenire l'accesso alle due unità immobiliari. Dal sopralluogo effettuato emerge che la prima unità immobiliare risulta composta al piano terra da un ampia zona soggiorno - cucina dove sono presenti le scale di collegamento con il piano primo, un ripostiglio, un bagno ed una lavanderia; al piano primo da un disimpegno, un bagno, una camera con w.c. e altre due camere. La seconda unità immobiliare risulta composta al piano terra da un ampia zona soggiorno dove sono presenti le scale di collegamento con il piano primo, un bagno, una cucina con ripostiglio; al piano primo da un disimpegno, un bagno, una camera con w.c. e altre due camere. Inoltre risulta presente un altro piccolo resede confinante con la Via della Lama che risulta essere a servizio di entrambe le unità. In generale il complesso immobiliare, in ottimo stato di conservazione, appare connotato da finiture esterne ed interne di elevato pregio. La mancanza di un idoneo titolo edilizio che abbia preventivamente "autorizzato" il frazionamento del preesistente complesso immobiliare, indurrebbe a procedere con un'unica stima del complesso stesso. La realtà dei luoghi, in cui come detto sono presenti due appartamenti completamente separati tra loro e suscettibili di autonomo ed indipendente utilizzo l'uno dall'altro, rende però ipotizzabile che tali appartamenti possano essere venduti anche separatamente. In questa ottica, demandando comunque al G.E. la decisione sulle modalità di vendita, si ritiene più opportuno stimare gli appartamenti in maniera indipendente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 88, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Regolamento Urbanistico, approvato con delibera Consiglio Comunale n.35 del 26 novembre 2013, e successivamente modificato fino all'adozione della variante avvenuta con delibera Consiglio Comunale n. 24 del 28 maggio 2015, classifica il compendio immobiliare come S3 - immobili di valore testimoniale - nella tavola 5 relativa alla "disciplina del patrimonio edilizio di valore". Tale classificazione S3 viene disciplinata all'art. 39, comma 6, delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.); tale comma prevede che: "Sono ammessi la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi del precedente art. 33 comma 3 e sottocommi seguenti, rapportati all'effettivo valore dell'immobile come risultante da un accurato rilievo. Poiché gli immobili di tipo S3 mancano di una specifica scheda di analisi, le modalità progettuali degli interventi ad essi riferite dovranno rispettare con particolare cura le prescrizioni di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo". Infine, il citato art. 33, comma 3, prevede che: "Negli immobili di pregio gli interventi di ristrutturazione edilizia, rapportati al valore degli edifici, devono essere rispettosi dei caratteri architettonici originari conservando, in particolare, la configurazione dei volumi, della copertura, delle gronde, delle facciate con i relativi dettagli costruttivi e decorativi, gli elementi di finitura, il rapporto tra vuoti e pieni e le aperture consolidate. Al fine del rispetto degli obiettivi culturali del presente RU, si può derogare alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto

riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani. Non è ammessa la demolizione con fedele ricostruzione. E' ammesso il frazionamento in più unità immobiliari previe accurate analisi e fondate valutazioni in merito al processo della formazione dell'immobile, alla sua tipologia, all'unicità ovvero all'articolazione della sua individualità architettonica. In particolare, per gli edifici unitari formatisi in una sola fase, o in più fasi, ma con esito tipologico e architettonico unitario, è ammessa la realizzazione di una sola unità funzionale per piano, o di un numero pari a quelle preesistenti. Per gli edifici derivati da una aggregazione successiva di parti è ammessa la realizzazione di un numero di unità funzionali pari alle fasi di crescita individuate. E' ammessa la destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi". Risulta inoltre ricadere nel vincolo paesaggistico immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art.136).

**Prezzo base d'asta: € 416.000,00**

**Schema riassuntivo  
Esecuzione Immobiliare 257/2014 del R.G.E.**

**Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 416.000,00**

Bene N° 1 - Complesso immobiliare			
<b>Ubicazione:</b>	Chiesina Uzzanese (PT) - Via della Lama, 10, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Complesso immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 88, Categoria A3	<b>Superficie</b>	315,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il compendio immobiliare, ristrutturato nel recente passato, si presenta in ottimo stato di conservazione sia per quanto riguarda gli interni che gli esterni e presenta finiture ed accessori di elevata qualità.		

**Descrizione:**

Prima di procedere alla descrizione del complesso immobiliare così come appare nella sua attuale conformazione, è opportuno fare alcune preventive precisazioni. L'attuale compendio deriva da una profonda ristrutturazione, avvenuta a metà degli anni duemila, di un edificio in pessime condizioni generali di manutenzione e con parte dei solai crollati. L'intervento edilizio eseguito, che ha portato il compendio nel suo attuale ottimo stato di conservazione e di finitura, ha però determinato la variazione delle dimensioni planimetriche ed altimetriche preesistenti. Di queste variazioni non c'è però traccia nel Permesso di Costruire n. 8/2005 con il quale furono autorizzati i lavori. Altro aspetto importante da evidenziare è che, con i lavori di ristrutturazione sopra detti, furono ottenuti due distinti appartamenti, procedendo quindi al frazionamento del preesistente immobile; anche di questo frazionamento non vi è traccia nel Permesso di Costruire n. 8/2005. Infine, ma non secondario, si evidenzia che, allo stato attuale, parte dei resedi, dai quali si accede ai due appartamenti, e gran parte del piazzale pavimentato adiacente ai suddetti resedi, gravano sulla particella 660 - foglio 6 - che è di altra proprietà ed estranea alla presente procedura. Per questo motivo non si terrà ovviamente conto, nella presente stima, del loro valore pertinenziale; analogamente, poiché i resedi che fanno parte della procedura e gravano sulla particella 88 dovranno conseguentemente essere resi a comune per permettere l'accesso agli appartamenti, tali resedi non possono godere di un loro autonomo valore economico. Fatte tali necessarie premesse, si può procedere alla descrizione del complesso immobiliare nella sua attuale conformazione. Il complesso è posto nel Comune di Chiesina Uzzanese in Via della Lama nc. 10, con accesso dalla pubblica via tramite cancello carrabile e pedonale. Da tali accessi si raggiunge un resede che, come detto in precedenza, risulta in parte esclusivo del complesso (particella 88 del foglio 6) ed in parte di altra proprietà (particella 660 del foglio 6) non oggetto del pignoramento. L'intero resede, composto quindi sia dalla particella 88 che dalla particella 660, viene utilizzato in parte come parcheggio privato ed in parte come resede esclusivo di ognuno dei due appartamenti che compongono il compendio. Da questi resedi, delimitati da muretti, recinzioni e cancelli pedonali, può avvenire l'accesso alle due unità immobiliari. Dal sopralluogo effettuato emerge che la prima unità immobiliare risulta composta al piano terra da un ampia zona soggiorno - cucina dove sono presenti le scale di collegamento con il piano primo, un ripostiglio, un bagno ed una lavanderia; al piano primo da un disimpegno, un bagno, una camera con w.c. e altre due camere. La seconda unità immobiliare risulta composta al piano terra da un ampia zona soggiorno dove sono presenti le scale di collegamento con il piano primo, un bagno, una cucina con ripostiglio; al piano primo da un disimpegno, un bagno, una camera con w.c. e altre due camere. Inoltre risulta presente un altro piccolo resede confinante con la Via della Lama che risulta essere a servizio di entrambe le unità. In generale il complesso immobiliare, in ottimo stato di conservazione, appare connotato da finiture esterne ed interne di elevato pregio. La mancanza di un idoneo titolo edilizio che abbia preventivamente "autorizzato" il frazionamento del preesistente complesso immobiliare, indurrebbe a procedere con un'unica stima del complesso stesso. La realtà dei luoghi, in cui come detto sono presenti due appartamenti completamente separati tra loro e suscettibili di autonomo ed indipendente utilizzo l'uno dall'altro, rende però ipotizzabile che tali appartamenti possano essere venduti anche separatamente. In questa ottica, demandando comunque al G.E. la decisione sulle modalità di vendita, si ritiene più opportuno stimare gli appartamenti in maniera indipendente.

**Vendita soggetta a IVA:**

NO

**Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:**

SI

**Stato di occupazione:**

In base agli accessi presso l'anagrafe del Comune di Chiesina Uzzanese, l'unità B (posta ad ovest del complesso) risulta occupata dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonché dal coniuge sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dai loro figli minori \*\*\*\* Omissis \*\*\*. Inoltre, in occasione del sopralluogo si è constatato che l'unità A (posta ad est del complesso) risulta utilizzata dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e dai loro figli minori \*\*\*\* Omissis \*\*\*.

**Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 20/10/2003  
Reg. gen. 5619 - Reg. part. 1302  
Quota: 1/1  
Importo: € 250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



