

# TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Baldi Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 39/2023 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa .....	6
Descrizione .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto, 1-3 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Pollaio ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto.....	6
<b>Bene N° 4</b> - Corte o resede ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto .....	7
Lotto Unico .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto, 1-3 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Pollaio ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto.....	7
<b>Bene N° 4</b> - Corte o resede ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto .....	7
Titolarità .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto, 1-3 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Pollaio ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto.....	8
<b>Bene N° 4</b> - Corte o resede ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto .....	9
Confini.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto, 1-3 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Pollaio ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto.....	9
<b>Bene N° 4</b> - Corte o resede ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto .....	9
Consistenza.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto, 1-3 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Pollaio ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto .....	10
<b>Bene N° 4</b> - Corte o resede ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto .....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto, 1-3 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto .....	12



<b>Bene N° 3</b> - Pollaio ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto .....	12
<b>Bene N° 4</b> - Corte o resede ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto .....	13
Dati Catastali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto, 1-3 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Pollaio ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto .....	14
<b>Bene N° 4</b> - Corte o resede ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto .....	15
Precisazioni.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto, 1-3 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Pollaio ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto .....	16
<b>Bene N° 4</b> - Corte o resede ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto .....	16
Stato conservativo .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto, 1-3 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Pollaio ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto .....	17
<b>Bene N° 4</b> - Corte o resede ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto .....	17
Parti Comuni.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto, 1-3 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Pollaio ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto .....	18
<b>Bene N° 4</b> - Corte o resede ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto .....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto, 1-3 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Pollaio ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto .....	18
<b>Bene N° 4</b> - Corte o resede ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto .....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto, 1-3 .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Pollaio ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto .....	19
<b>Bene N° 4</b> - Corte o resede ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto .....	19



Stato di occupazione .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto, 1-3 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Pollaio ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto .....	20
<b>Bene N° 4</b> - Corte o resede ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto .....	20
Provenienze Ventennali .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto, 1-3 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Pollaio ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto .....	21
<b>Bene N° 4</b> - Corte o resede ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto .....	22
Formalità pregiudizievoli .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto, 1-3 .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto .....	24
<b>Bene N° 3</b> - Pollaio ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto .....	24
<b>Bene N° 4</b> - Corte o resede ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto .....	25
Normativa urbanistica .....	25
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto, 1-3 .....	25
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto .....	25
<b>Bene N° 3</b> - Pollaio ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto .....	25
<b>Bene N° 4</b> - Corte o resede ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto .....	26
Regolarità edilizia .....	26
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto, 1-3 .....	26
<b>Bene N° 3</b> - Pollaio ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto .....	27
Vincoli od oneri condominiali.....	27
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto, 1-3 .....	27
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto .....	27
<b>Bene N° 3</b> - Pollaio ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto .....	28
<b>Bene N° 4</b> - Corte o resede ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto .....	28
Stima / Formazione lotti.....	28
Riepilogo bando d'asta.....	33
<b>Lotto Unico</b> .....	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 39/2023 del R.G.E. ....	35





## INCARICO

---

All'udienza del 18/04/2023, il sottoscritto Ing. Baldi Alessandro, con studio in Via Europa, 95 - 51039 - Quarrata (PT), email alex@studiobaldiassociati.it, PEC baldi.alessandro2@ingpec.eu, Tel. 0573 736155, Fax 0573 779119, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto, 1-3
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto
- **Bene N° 3** - Pollaio ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto
- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO, 1-3**

---

Immobile di civile abitazione libero su quattro lati, in Serravalle P.se loc. Cantagrillo, costituito da unità immobiliare principale su due piani fuori terra oltre soffitte, con rimessa e ampio resede esclusivo dotato di spazio aperto per parcheggio. All'abitazione si accede da via San Giusto.

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

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO**

---

Trattasi della particella 390, singolarmente individuata ma che di fatto è parte del giardino in uso esclusivo al fabbricato principale identificato con part. 375, sub.1, sub.2, e sub. 3 e oggetto della procedura 39/2023. Ha una forma rettangolare con uno dei lati corti prospiciente la strada via San Giusto, ed ha una superficie di circa 300 mq. A questo appezzamento di terreno si accede direttamente dal resede del bene 1.

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° 3 - POLLAIO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO**

---

Trattasi della particella 437, singolarmente individuata, con accesso dal giardino di proprietà in uso esclusivo al fabbricato principale identificato con part. 375, sub.1, sub.2, e sub. 3, oggetto quest'ultimo della procedura 39/2023. Ha una forma trapezoidale ed è interclusa tra altre particelle di proprietà dell'esecutata e di altri titolari. Al suo interno è presente un piccolo annesso (ex pollaio) in muratura in pessime condizioni di



manutenzione. Al bene si accede esclusivamente attraverso il resede del bene 1.

#### **BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO**

Trattasi della particella 1096, singolarmente individuata ma che di fatto è parte dell'area di pertinenza esclusiva del fabbricato oggetto della procedura 39/2023 e ne costituisce porzione della rampa carrabile di accesso. Ha una forma pressoché rettangolare, con uno dei lati corti prospiciente la strada via San Giusto, e superficie di circa 76 mq. Si accede alla particella direttamente da via San Giusto e dal resede del bene 1.

### LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto, 1-3
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto
- **Bene N° 3** - Pollaio ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto
- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

##### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO, 1-3**

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

Si riscontra la certificazione ipocatastale redatta dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in atti della presente procedura.

##### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO**

E' stata sottoposta ad atto esecutivo cautelare con trascrizione del 23/02/2024 R.P.1192. Con Decreto di Riunione della Procedura 22-2024 con la Procedura 39-2023 il G.E. letta l'istanza del creditore depositata nel fascicolo, verifica la tempestività della produzione della documentazione di cui all'art.567, c.p.c. secondo comma.

##### **BENE N° 3 - POLLAIO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO**

E' stata sottoposta ad atto esecutivo cautelare con trascrizione del 23/02/2024 R.P.1192. Con Decreto di Riunione della Procedura 22-2024 con la Procedura 39-2023 il G.E. letta l'istanza del creditore depositata nel fascicolo, verifica la tempestività della produzione della documentazione di cui all'art.567, c.p.c. secondo comma.

##### **BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO**

E' stata sottoposta ad atto esecutivo cautelare con trascrizione del 23/02/2024 R.P.1192. Con Decreto di Riunione della Procedura 22-2024 con la Procedura 39-2023 il G.E. letta l'istanza del creditore depositata nel fascicolo, verifica la tempestività della produzione della documentazione di cui all'art.567, c.p.c. secondo comma.



## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO, 1-3**

---

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 specifica che la proprietà è datrice d'ipoteca e parte mutuataria, mentre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta debitore e parte mutuataria.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO**

---

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.

### **BENE N° 3 - POLLAIO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO**

---

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.

#### **BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO**

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.

#### **CONFINI**

##### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO, 1-3**

I beni oggetto di perizia confinano con via San Giusto, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri e più precisi confini.

##### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO**

La particella confina con via San Giusto, stessa proprietà, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* salvo se altri e più precisi confini.

##### **BENE N° 3 - POLLAIO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO**

La particella confina a Nord ed Est con stessa proprietà, a Sud con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ad Ovest con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* salvo se altri e più precisi confini.

##### **BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO**

La particella confina con via San Giusto, stessa proprietà, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri e più precisi confini.

#### **CONSISTENZA**

##### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO, 1-3**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	155,00 mq	185,57 mq	1	185,57 mq	3,28 m	piano terra rialzato
Balcone scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0.25	2,50 mq	0,00 m	piano terra rialzato
Autorimessa	22,00 mq	23,10 mq	0.5	11,55 mq	2,40 m	seminterrato
taverna	71,60 mq	76,20 mq	0.5	38,10 mq	2,40 m	seminterrato
Cantina	77,00 mq	93,80 mq	0.2	18,76 mq	2,40 m	seminterrato
Giardino	256,48 mq	256,48 mq	0.1	25,65 mq	0,00 m	
Giardino	460,52 mq	460,52 mq	0.02	9,21 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>291,34 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>291,34 mq</b>		

Nota 1: Una parte della cantina (circa 16 mq lordi) ha altezza pari a 1,95 m.

Nota 2: All'interno del giardino è compresa anche l'area destinata a rampa e a parcheggio esterno (compresi spazi di manovra) avente una superficie complessiva di circa 238 mq.

Nota 3: Il giardino è stato valutato applicando una percentuale del 10% ad una superficie uguale alla parte abitativa (256,48 mq) e alla parte restante (460,52 mq) una percentuale del 2%.

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	300,00 mq	300,00 mq	1	300,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>300,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>300,00 mq</b>		

### BENE N° 3 - POLLAIO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

				<b>e</b>		
Locale di deposito	10,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	2,45 m	p. terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2,40 mq</b>		

La superficie indicata è quella del piccolo annesso (ex pollaio) che insiste sulla particella (indicata catastalmente come BCNC).

#### **BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale e</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Terreno agricolo	76,00 mq	76,00 mq	1	76,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>76,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>76,00 mq</b>		

La particella 1096 fa parte integrante dell'area verde di servizio al fabbricato, in particolare detta superficie è attualmente pavimentata con fondo impermeabile e costituisce il percorso carrabile di accesso alla zona retrostante il fabbricato residenziale.

#### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO, 1-3**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 17/12/1985 al 16/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fig. 34, Part. 375, Sub. 1 Categoria E Superficie catastale ,, mq Rendita € 0,00
Dal 17/12/1985 al 16/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 34, Part. 375 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00 07 50
Dal 17/12/1985 al 16/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 34, Part. 375, Sub. 2

		Categoria A7 Cl.2, Cons. 11,5 vani Rendita € 1.395,72
Dal 17/12/1985 al 16/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 375, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 28mq Rendita € 65,07

Gli immobili elencati corrispondono ai dati censuari delle visure catastali allegate. La verifica della particella 375 sub.1 è stata eseguita sia a Terreni che a Fabbricati e riporta la medesima indicazione della natura della qualità e categoria; essendo Ente Urbano e BCNC, non riporta intestatari ma nella planimetria catastale e/o l'elaborato planimetrico-tipo mappale è individuato come resede di pertinenza delle particelle principali 375 sub. 2 e sub.3.

Dal 17/12/1985 - data della C/V degli immobili eseguiti - non sono state riscontrate variazioni nell'intestazione di detti beni. Nelle visure storiche catastali allegate sono riportate le variazioni d'ufficio che lo stesso Ufficio Provinciale del Territorio ha operato direttamente. Rimangono comunque invariate dal 17/12/1985 sia la consistenza, che la destinazione d'uso che i dati catastali.

#### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/12/1985 al 23/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 34, Part. 390 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 03 00 Reddito dominicale € 3,56 Reddito agrario € 2,79

Si precisa che la particella 390 risulta tale dall'impianto meccanografico del 01/10/1971. Dal 17/12/1985 - data della C/V degli immobili eseguiti - non sono state riscontrate variazioni nell'intestazione dei beni. Le visure storiche riportano le variazioni d'ufficio operate dall'Ufficio Provinciale del Territorio. Rimangono comunque invariate dal 17/12/1985 la consistenza, la destinazione d'uso ed i dati catastali.

#### BENE N° 3 - POLLAIO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1971 al 21/12/1985	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 34, Part. 437 Qualità ente urbano
Dal 21/12/1985 al 15/02/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 34, Part. 437 Qualità ente urbano
Dal 15/02/2005 al 23/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 437 Categoria EU Superficie catastale 60 mq

Si precisa che la particella 437 risulta tale con "VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE" in data 15/02/2005 (prat.n. PT0018879). Nel catasto terreni risulta "Ente Urbano" dall'impianto meccanografico del 01/10/1971.

**BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/12/1985 al 08/10/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 34, Part. 376 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 13 40
Dal 08/10/2010 al 23/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 34, Part. 1096 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 00 76 Reddito dominicale € 0,90 Reddito agrario € 0,71

Dalla particella 376 risulta costituita la particella 1096 ed anche la particella 1095 (non oggetto della procedura).

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO, 1-3**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	375	2		A7	2	11,5	345 mq	1395,72 €	S1-T	
	34	375	3		C6	2		28 mq	65,07 €	S1	
	34	375	1		C0						

**Corrispondenza catastale**

Sia per l'abitazione che per l'autorimessa non c'è corrispondenza catastale tra lo stato rilevato e quello rappresentato nelle planimetrie, in quanto oltre alle differenze delle altezze interne vi sono anche differenze sulle dimensioni delle sagome esterne dell'immobile.

riguardo alle altezze si rileva che quelle indicate nelle planimetrie differiscono con lo stato reale come di seguito indicato:

- piano terra indicato 3 m, reale 3,28 m;
- piano seminterrato indicato 2,5 m, reale 2,4 m.

Per le dimensioni esterne dell'edificio le differenze riscontrate rientrano tutte nelle tolleranze salvo una che comunque è di poco maggiore.

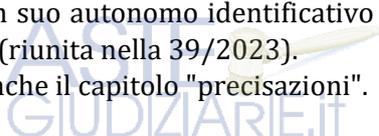
Queste differenze, pur comportando l'aggiornamento delle stesse planimetrie, non modificano il classamento degli immobili né le loro rendite.



Nell'elaborato planimetrico attualmente depositato il sub. 2 comprende anche un piccolo annesso (circa 12 mq, destinato a pollaio) presente a sud dell'immobile principale.

In realtà questo piccolo immobile, e la sua porzione di resede, NON rientra nei dati identificativi sopra riportati in quanto, diversamente da quanto indicato nell'elaborato planimetrico e nelle planimetrie attualmente agli atti, ha un suo autonomo identificativo catastale (mappale 437) che risulta essere pignorato con la procedura 22/2024 (riunita nella 39/2023).

Vedere anche il capitolo "precisazioni".



### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
34	390				Vigneto	1	00 03 00 mq	3,56 €	2,79 €	

#### Corrispondenza catastale



La qualità della coltura (area a giardino) non coincide con quella attualmente registrata in visura catastale.

### BENE N° 3 - POLLAIO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	437			E			60 mq			

#### Corrispondenza catastale



Al catasto fabbricati risulta BCNC, mentre la superficie si trova nella visura a terreni nella quale come qualità è indicata Ente Urbano. Quindi non vi è qualità specifica se non quella di essere di uso comune.

## BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
34	1096				Vigneto	1	00 00 76 mq	0,9 €	0,71 €	

### Corrispondenza catastale

L'attuale qualità della coltura non coincide con quella attribuita in visura catastale. La striscia di terreno censita con part. 1096 attualmente è utilizzata come percorso carrabile di accesso/uscita (rampa) afferente lo spazio di resede posto sul retro del fabbricato oggetto di procedura 39/2023. Essa è completamente con pavimentazione in cemento.

Questa particella è gravata da una servitù per passaggio di condutture interrato di smaltimento liquami e relativi pozzetti a favore del mappale 1095 subb. 1, 2 e 3; come da allegata trascrizione R.P.2747/2019.

### PRECISAZIONI

#### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO, 1-3

##### Precisazione 1.

L'atto di pignoramento è del 23/02/2023 e i beni immobili sottoposti a pignoramento sono i seguenti: Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle P.se foglio 375 subb. 1, 2 e 3.

Gli stessi identificativi sono riportati nell'atto notarile del 12/07/2011 per i beni posti garanzia di mutuo fondiario.

Sia al momento dell'atto del 12/07/2011 che, a maggior ragione, dell'atto di pignoramento la particella 437 era già costituita in quanto già presente sicuramente al 15/02/2005 (allineamento mappe) ma molto probabilmente era presente prima ancora, come si rileva dalla Concessione Edilizia in Sanatoria per il pollaio (individuato dalla particella 437) rilasciata il 04/10/2000.

Quindi, ancorché le planimetrie attualmente depositate rappresentino la piccola pertinenza collegata all'abitazione, individuando tutto con il sub 2 della particella 375, nella stima del bene 1 non è stata presa in considerazione in quanto individuata da diverso identificativo catastale (437). Quest'ultima sarà trattato successivamente come bene 3.

##### Precisazione 2.

Il resede esterno (giardino) è composto da due mappali: dal sub 1 del mappale 375 e dal mappale 390. Quest'ultimo mappale (390) è oggetto di pignoramento nella procedura 22/2024 riunita con la 39/2023 ed è indicato in questa perizia come "bene 2". Il giardino preso in considerazione nel bene 1 esclude, quindi, la porzione individuata dal mappale 390. Si evidenzia, inoltre, che gli impianti esterni (per. es. illuminazione), visibili e non visibili, possono interessare ambedue i mappali.

Con la procedura esecutiva n. 22/2024, riunita alla n. 39/2023, sono state pignorate anche le particelle 437 e 390 (oltre alla particella 1096) pertanto alla prima versione della perizia sono state aggiunte anche le stime di quest'ultime (beni 2, 3 e 4), oltre sempre al bene 1.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO**

Questo bene, pur essendo fisicamente e funzionalmente legato al bene 1 è stato valutato separatamente in quanto facente parte della procedura esecutiva n. 22/2024, riunita alla 39/2023.

Si veda anche la precisazione n.2 del bene 1.

### **BENE N° 3 - POLLAIO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO**

Questo bene, pur essendo fisicamente e funzionalmente legato al bene 1 è stato valutato separatamente in quanto facente parte della procedura esecutiva n. 22/2024, riunita alla 39/2023.

Si veda anche la precisazione n.1 del bene 1.

### **BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO**

Il muro di recinzione presente sulla particella, lungo tutto il lato confinante con la particella 1095, è stato realizzato, come affermato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la mezzeria sul confine.

## **STATO CONSERVATIVO**

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO, 1-3**

Villetta di civile abitazione da terra a tetto libera su quattro lati, con rimessa e ampio resede, posto in località Cantagrillo via San Giusto, Comune di Serravalle P.se (PT).

Il bene si sviluppa su due livelli fuori terra oltre soffitta non praticabile: il piano terra (rialzato) oltre ad un ampio ingresso è composto da cucina, soggiorno, studio, tre camere, due bagni, disimpegni, scala che serve il piano seminterrato; il piano seminterrato è composto da taverna, locale pluriuso, lavanderia, bagno, centrale termica e autorimessa.

La zona si trova a circa un chilometro dal centro Cantagrillo in zona comunque urbanizzata e densamente abitata.

da un punto di vista strutturale non sono state rilevate carenze e/o cedimenti e/o lesioni che possano far pensare a deficienze strutturali o movimenti in corso. Da rilevare comunque che il solaio di sottotetto non è praticabile (realizzato con tipologia conosciuta come tipo "Livorno") e presenta in più punti il distacco di porzioni di intonaco.

Internamente il bene, si trova in normali condizioni di manutenzione per quanto riguarda il piano terra ed ha finiture di qualità media ma abbastanza datate, mentre il piano seminterrato le condizioni sono leggermente più basse ed anche la qualità delle finiture è inferiore. L'immobile è completamente rifinito dotato di impianti



elettrico, ido-sanitario e di riscaldamento (la parte del piano terra anche dotata di climatizzazione con pompe di calore), perfettamente funzionanti. Anche i serramenti esterni, dotati di avvolgibili, sono in legno con vetro semplice, sono anch'essi datati ma comunque in buone condizioni. I serramenti interni (bussole) sono in legno in normali condizioni per la tipologia di casa.

L'impianto elettrico è completamente sottotraccia, ben distribuito all'interno dei locali ma non rispetta le normative di sicurezza attualmente in vigore (probabilmente rispetta quelle vigenti al momento della realizzazione).

L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale, funzionante a gasolio (la zona è comunque servita dalla rete di gas metano), con radiatori in alluminio e ghisa.

Il resede esterno pur essendo totalmente recintato non essendo tutto pignorato (vedi capitolo precisazioni) risulta di fatto recintato solo su tre lati. È dotato di cancelli ingresso in acciaio, carrabile (con motorizzazione di apertura/chiusura) e pedonale. L'area esterna, abbastanza ampia, in parte è occupato da uno spazio cementato destinato a rampa e parcheggio.

Esternamente l'immobile necessiterebbe di una normale manutenzione ordinaria.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO**

Il terreno ha fondo naturale inerbito, con presenza di piante ad alto fusto di medie dimensioni, sul lato Nord è presente una siepe verde; una recinzione in rete metallica delimita il lato ad Ovest formando il confine di proprietà. Esso costituisce una estensione del più ampio giardino del bene 1 ed è in buone condizioni di manutenzione.

#### **BENE N° 3 - POLLAIO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO**

Il piccolo annesso che insiste sulla particella (ex pollaio) è un manufatto in muratura con copertura in legno e laterizio. Non vi sono impianti né serramenti. Il bene si trova in pessime condizioni di manutenzione e si segnala anche la presenza di alcune lastre di cemento-amianto (circa 4,8 mq che formato una piccola tettoia). Le condizioni statiche sono assai precarie (soprattutto la tettoia) ma non sembrano manifestare nell'imminenza un cedimento.

#### **BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO**

Il terreno ha fondo cementato in quanto è destinato alla rampa di ingresso. Esso fa parte del più ampio resede del bene 1 (procedura 39/2023) ed è in buone condizioni di manutenzione. Sul lato di confine nord-ovest è presente un muro di recinzione con sovrastante ringhiera, in buone condizioni di manutenzione. Sull'area sono presenti pozzetti e canalizzazioni interrato che costituiscono una servitù a favore della particella 1095.

### **PARTI COMUNI**

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO, 1-3**

Non risultano esserci parti comuni in quanto l'edificio, unifamiliare, è isolato su quattro lati e con resede esclusivo.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO**

La particella è integrata nell'area a verde di pertinenza del fabbricato principale ed è utilizzata come giardino esclusivo del fabbricato principale.

#### **BENE N° 3 - POLLAIO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO**

La particella di fatto fa parte della più ampia area esclusiva di pertinenza del fabbricato principale (oggetto della procedura 39/2023).

#### **BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO**

La particella è integrata e funzionale all'area di pertinenza del fabbricato principale (oggetto della procedura 39/2023) ed è utilizzata come percorso carrabile di accesso ai beni (rampa).

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO, 1-3**

Si evidenzia che è stato rogato un atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso sulle particelle 375 e 1096, come da allegata trascrizione R.P.2747/2019, per il passaggio di condutture interrato di smaltimento liquami e relativi pozzetti a favore del mappale 1095 sub.1, sub.2 e sub.3.

Non risultano ulteriori servitù, attive o passive, fatte salve eventuali servitù non visibili con il piccolo annesso presente nell'angolo sud della proprietà o con la parte di giardino esclusa dalla perizia (vedere il capitolo precisazioni).

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO**

La particella risulta non gravata da servitù, fatte salve eventuali servitù non visibili con il fabbricato principale del quale costituisce parte del giardino esclusivo.

#### **BENE N° 3 - POLLAIO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO**

La particella risulta non gravata da servitù, fatte salve eventuali servitù non visibili con il fabbricato principale.

#### **BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO**

Si evidenzia che è stato rogato un atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso sulle particelle 375 e 1096, come da allegata trascrizione R.P.2747/2019, per il passaggio di condutture interrato di smaltimento liquami e relativi pozzetti, a favore della particella 1095 sub.1, sub.2, sub.3;

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO, 1-3**

Il fabbricato oggetto di stima è stato costruito nei primi anni '50 e si sviluppa su due piani fuori terra, oltre soffitte (non praticabili).

Le fondazioni, per quanto desumibile, sono del tipo superficiale costituite da travi e/o cordoli in calcestruzzo armato. Non si rilevano deterioramenti e/o segni di cedimenti strutturali che possano inficiare l'uso dell'immobile. Tutte le strutture verticali sono in muratura. Gli impalcati di interpiano e quelli di copertura sono in laterizio armato. Da quanto rilevabile non risultano deterioramenti o cedimenti della struttura di copertura e non sono presenti segni di infiltrazioni di acque meteoriche dalla stessa. Alcune porzioni di intonaco del solaio di sottotetto (quest'ultimo in laterizio armato tipo "Livorno" e quindi non praticabile) si sono staccate e sono ad oggi da riprendere. Non è stato possibile verificare se sono presenti altre zone di intonaco che possano presentare segni di distacco ma non è da escludere. Il manto di copertura è in laterizio. Le strutture non rispondono alle normative antisismiche in quanto realizzate prima della loro entrata in vigore.

Le altezze utili interne sono pari a 2,40 m al piano seminterrato e 3,30 m al piano terra.

L'abitazione si sviluppa di fatto al piano terra dove è presente la zona giorno e la zona notte. da questo piano si accede al piano seminterrato dove è presente una autorimessa, una taverna, dei locali di servizio e delle cantine. Sono presenti marcati segni di umidità, laddove visibili in quanto gran parte del seminterrato è rivestito da pannelli in legno.

L'edificio si trova in normali condizioni di manutenzione, considerata l'età dello stesso, ed ha finiture di di media qualità e soprattutto abbastanza datate.

La pavimentazione è in gres nella parte giorno mentre è in legno nella zona notte. I pavimenti e i rivestimenti dei bagni, sono in ceramica di qualità normale. Anche i servizi del bagno (lavabo, bidet, vaso e doccia) sono di qualità standard. Nel locale destinato a taverna è presente un caminetto.

Le tinteggiature del piano abitabile sono complete e in normali condizioni fatte salve li distacchi presenti sui soffitti. I serramenti interni sono in legno (bussole), anche quelli esterni sono in legno con vetro singolo e oscurante costituito da avvolgibili.

L'impianto elettrico è completamente sottotraccia, ben distribuito all'interno dei locali ma non rispetta le normative di sicurezza attualmente in vigore (probabilmente rispetta quelle vigenti al momento della realizzazione). L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale, funzionante a gasolio (la zona è comunque servita dalla rete di gas metano), con radiatori in alluminio e ghisa.

Il resede esterno pur essendo totalmente recintato non essendo tutto pignorato (vedi capitolo precisazioni) risulta di fatto recintato solo su tre lati. È dotato di cancelli ingresso in acciaio, carrabile (con motorizzazione di apertura/chiusura) e pedonale. L'area esterna, abbastanza ampia, in parte è occupato da uno spazio cementato destinato a rampa e parcheggio.

Riguardo agli scarichi c'è un pretrattamento degli stessi (probabilmente, per quanto verificabile, una tricamerale) e poi l'allacciamento alla fognatura pubblica.

Esternamente l'immobile necessiterebbe di una normale manutenzione ordinaria.

Sono presenti gli allacciamenti alle reti pubbliche di acqua ed elettrica.

### **BENE N° 3 - POLLAIO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO**

L'annesso, originariamente destinato a pollaio, è stato realizzato in muratura su probabili fondazioni costituite da cordoli o platea in c.a.. la copertura è in legno e laterizio. Il manto di copertura è in embrici marsigliesi. È presente una piccola tettoia (4,8 mq) la cui copertura è costituita da lastre di cemento-amianto e che attualmente copre un deposito di gasolio. Non sono presenti (o almeno non più) serramenti.

Tutta la costruzione è in pessime condizioni di manutenzione ed è priva di qualsiasi tipo di impianto.

### **BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO**

La particella costituisce parte della rampa di accesso all'abitazione principale. Essa è pavimentata con una soletta di cemento (probabilmente debolmente armata) di non buona qualità e sul lato nord-ovest è presente un muro di recinzione con sovrastante ringhiera metallica, in buone condizioni di manutenzione. Sull'area sono presenti pozzetti e canalizzazioni interrate che costituiscono una servitù a favore della particella 1095.



## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO, 1-3

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.



### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO

Risulta occupato dall'esecutata.



### BENE N° 3 - POLLAIO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO

Risulta occupato dall'esecutata.

### BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO

Risulta occupato dall'esecutata.



## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO, 1-3

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 17/12/1985 al 16/03/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Dott. Raffaele Marchitelli	17/12/1985	20552	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		ex-conservatoria provincia di Pistoia	21/12/1985	5754	3561
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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;

I Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno instaurato il regime di separazione dei beni in pari data al rogito di acquisto degli immobili pignorati; come indicato nel certificato dell'atto di matrimonio.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1985 al 23/02/2024	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Raffaele Marchitelli	17/12/1985	20552	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ex-conservatoria RR.II. - Pistoia	21/12/1985	5754	3561
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 variata.

#### **BENE N° 3 - POLLAIO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1985 al 23/02/2024	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Raffaele Marchitelli	17/12/1985	20552	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ex-conservatoria RR.II. - Pistoia	21/12/1985	5754	3561
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per questo bene si precisa quanto segue:

- nell'atto di acquisto Notaio Marchitelli del 17/12/1985 di cui al precedente prospetto, il bene 3 è perfettamente descritto nell'oggetto della vendita;
- detto bene è inoltre riportato nella planimetria catastale rappresentante il mappale 375 sub 2, foglio 34, e nel relativo elaborato planimetrico;
- nella nota di trascrizione del suddetto atto (allegato 11) il bene 3 è descritto esattamente come nell'atto Notaio Marchitelli del 17/12/1985 (allegato 2);
- al Catasto Terreni del Comune di Serravalle P.se foglio 34, la particella 437 è presente dal 01/10/1971;
- non risultano trascritte formalità a favore dell'esecutata aventi ad oggetto l'immobile individuato al Catasto Terreni del Comune di Serravalle P.se in foglio 34 mappale 437.

#### **BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1985 al 23/02/2024	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Raffaele Marchitelli	17/12/1985	20552	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ex-conservatoria RR.II. - Pistoia	21/12/1985	5754	3561
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 variata.



Nell'atto di acquisto citato, non compare la particella 1096 poiché costituita il 08/10/2010 a seguito del frazionamento della particella 376. Quest'ultima acquistata con il contratto del 17/12/1985.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO, 1-3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ufficio provinciale Pistoia aggiornate al 27/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA MUTUO  
Iscritto a PISTOIA il 26/02/2004  
Reg. gen. 1905 - Reg. part. 421  
Importo: € 700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La formalità R.P. 421/2004 risulta estinta in data del 10/08/2009 con comunicazione n°918/2009 e Cancellazione totale in data 10/09/2009.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PISTOIA il 27/07/2009  
Reg. gen. 6738 - Reg. part. 1534  
Importo: € 900.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La formalità R.P. 1534/2009 risulta estinta in data 02/08/2011 con comunicazione n°903/2011 e Cancellazione totale in data 02/09/2011.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PISTOIA il 13/07/2011  
Reg. gen. 5796 - Reg. part. 1209  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Dalla ispezione risulta che l'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è debitore ipotecario, mentre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è debitore non datore di ipoteca.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PISTOIA il 11/07/2012  
Reg. gen. 5207 - Reg. part. 807  
Importo: € 2.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



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

Note: Dall'ispezione ipotecaria su Iscrizione R.P. 807/2012, risulta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come terzo datore d'ipoteca, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* debitore non datore e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come debitore ipotecario.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PISTOIA il 27/12/2013

Reg. gen. 8702 - Reg. part. 1452

Importo: € 260.000,00

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

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

Note: Dall'ispezione risulta che l'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è debitore ipotecario, mentre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è debitore non datore di ipoteca.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Trascrizioni

- **COSTITUZIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a PISTOIA il 21/05/2019

Reg. gen. 4106 - Reg. part. 2747

Note: Regolarizzazione di servitù di passo interrato per tubazioni fognarie, come da specifica dell'atto rogato Notaio A. Marrese, 16/05/2019 rep.141578.

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISTOIA il 16/03/2023

Reg. gen. 2646 - Reg. part. 1734

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Periodo verifica informatica dal 27/04/1983 al 27/04/2023. Aggiornamento per nome del 07/09/2023.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 29/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 23/02/2024

Reg. gen. 1825 - Reg. part. 1192

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### **BENE N° 3 - POLLAIO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 29/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 23/02/2024

Reg. gen. 1825 - Reg. part. 1192

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

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



### **BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 29/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 23/02/2024

Reg. gen. 1825 - Reg. part. 1192

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO, 1-3**

Attualmente il Comune di Serravalle P.se si trova in regime di salvaguardia in quanto oltre al Regolamento Urbanistico (approvato il 24/03/2016) è stato adottato (in data 21/04/2022) anche il nuovo Piano Operativo. Nello specifico allegato si riportano gli estratti (grafica e NTA) sia del RU che del PO.

In sintesi comunque l'area oggetto di perizia si trova classificata come di seguito indicato:

- RU: B2 Zone residenziali di saturazione;
- PO: B1 Tessuto consolidato.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO**

Attualmente il Comune di Serravalle P.se si trova in regime di salvaguardia in quanto oltre al Regolamento Urbanistico (approvato il 24/03/2016) è stato adottato (in data 21/04/2022) anche il nuovo Piano Operativo. Nello specifico allegato si riportano gli estratti (grafica e NTA) sia del RU che del PO.

In sintesi comunque l'area oggetto di perizia si trova classificata come di seguito indicato:

- RU: B2 Zone residenziali di saturazione;
- PO: B1 Tessuto consolidato.

### **BENE N° 3 - POLLAIO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO**

Attualmente il Comune di Serravalle P.se si trova in regime di salvaguardia in quanto oltre al Regolamento Urbanistico (approvato il 24/03/2016) è stato adottato (in data 21/04/2022) anche il nuovo Piano Operativo.



Nello specifico allegato si riportano gli estratti (grafica e NTA) sia del RU che del PO.  
In sintesi comunque l'area oggetto di perizia si trova classificata come di seguito indicato:  
- RU: B2 Zone residenziali di saturazione;  
- PO: B1 Tessuto consolidato.



#### **BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO**

Attualmente il Comune di Serravalle P.se si trova in regime di salvaguardia in quanto oltre al Regolamento Urbanistico (approvato il 24/03/2016) è stato adottato (in data 21/04/2022) anche il nuovo Piano Operativo.  
Nello specifico allegato si riportano gli estratti (grafica e NTA) sia del RU che del PO.

In sintesi comunque l'area oggetto di perizia si trova classificata come di seguito indicato:

- RU: B2 Zone residenziali di saturazione;
- PO: B1 Tessuto consolidato.



#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO, 1-3**

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

L'immobile è stato realizzato in forza dei seguenti atti amministrativi:

- Licenza Edilizia n. 72/1960 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 215.99 del 04/10/2000 ai sensi della L. 47/85, intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

Non risultano (o non sono reperibili) altri titoli edilizi per l'immobile in oggetto.



#### **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.



Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (Concessione Edilizia in Sanatoria n. 215.99. Rispetto a quest'ultima ci sono delle differenze sulle misure esterne (le sole presenti) del fabbricato. Alcune di queste rientrano nelle tolleranze ammesse dalla normativa ma una di queste è sopra detto limite e pertanto comporta il deposito di un Accertamento di Conformità per errori grafici presenti nella pratica di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 215.99. Le difformità, per come strutturate, risalgono inequivocabilmente alla data di realizzazione dell'immobile (anni '60) ed erroneamente non sono state riportate nella richiesta di sanatoria presentata ai sensi della L. 47/85. La presentazione



dell'accertamento di conformità comporta il pagamento di una sanzione e delle spese tecniche. Il costo totale per tale procedura è stimabile in circa € 6.000,00.

### **BENE N° 3 - POLLAIO UBIcato A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO**



L'immobile è stato realizzato in forza dei seguenti atti amministrativi:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 182.99 del 04/10/2000 ai sensi della L. 47/85, intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,

Non risultano (o non sono reperibili) altri titoli edilizi per l'immobile in oggetto.



#### **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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione (Concessione Edilizia in Sanatoria n. 182.99).



#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBIcata A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO, 1-3**

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

Non è presente alcun vincolo condominiale.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBIcato A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO**



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

Non ci sono vincoli od oneri condominiali.



### **BENE N° 3 - POLLAIO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO**

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



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA SAN GIUSTO**

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



Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali fatto salvi quelli di cui al capitolo "servitù".

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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** - Villetta ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto, 1-3  
Immobile di civile abitazione libero su quattro lati, in Serravalle P.se loc. Cantagrillo, costituito da unità immobiliare principale su due piani fuori terra oltre soffitte, con rimessa e ampio resede esclusivo dotato di spazio aperto per parcheggio. All'abitazione si accede da via San Giusto.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 375, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 34, Part. 375, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 34, Part. 375, Sub. 1, Categoria CO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 407.876,00  
La stima è effettuata con il metodo della comparazione tenendo conto dell'ubicazione (in area periferica della località Cantagrillo, comune di Serravalle P.se) e della morfologia dei beni immobili in oggetto, delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della loro destinazione d'uso e dell'andamento del mercato immobiliare. Nella stima si è tenuto conto anche che l'immobile, risalente agli anni '50, pur presentando livelli di finitura normali e impianti funzionanti è certamente datato e bisognoso di una manutenzione ordinaria.  
Da una ricerca di mercato, per immobili simili in buono stato (abitazioni civili considerati come villini), in zone limitrofe, si è potuto rilevare un valore medio di €/mq 1.400,00 (vedi allegato).  
Alla luce di quanto sopra il più probabile valore di mercato stimato, in termini di costo unitario, risulta



quindi essere pari a €/mq 1.400,00.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto  
Trattasi della particella 390, singolarmente individuata ma che di fatto è parte del giardino in uso esclusivo al fabbricato principale identificato con part. 375, sub.1, sub.2, e sub. 3 e oggetto della procedura 39/2023. Ha una forma rettangolare con uno dei lati corti prospiciente la strada via San Giusto, ed ha una superficie di circa 300 mq. A questo appezzamento di terreno si accede direttamente dal resede del bene 1.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 390, Qualità Vigneto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 8.400,00  
La stima è effettuata con il metodo della comparazione tenendo conto dell'ubicazione (in area periferica della località Cantagrillo, comune di Serravalle P.se) e della morfologia dei beni immobili in oggetto, delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della loro destinazione d'uso e dell'andamento del mercato immobiliare. Per la stima si è tenuto conto del valore unitario dell'immobile principale (quello di cui l'appezzamento in oggetto ne costituisce parte del giardino) e, considerando la notevole estensione del giardino, si è ridotto moltiplicandolo per un coefficiente pari a 0,02 (2%).  
Da una ricerca di mercato, per immobili simili in buono stato (abitazioni civili considerati come villini), in zone limitrofe, si è potuto rilevare un valore medio di €/mq 1.400,00 (vedi allegato).  
Alla luce di quanto sopra il più probabile valore di mercato stimato, in termini di costo unitario, risulta quindi essere pari a €/mq 28,00.
- **Bene N° 3** - Pollaio ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto  
Trattasi della particella 437, singolarmente individuata, con accesso dal giardino di proprietà in uso esclusivo al fabbricato principale identificato con part. 375, sub.1, sub.2, e sub. 3, oggetto quest'ultimo della procedura 39/2023. Ha una forma trapezoidale ed è interclusa tra altre particelle di proprietà dell'esecutata e di altri titolari. Al suo interno è presente un piccolo annesso (ex pollaio) in muratura in pessime condizioni di manutenzione. Al bene si accede esclusivamente attraverso il resede del bene 1.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 437, Categoria E  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 3.360,00  
La stima è effettuata con il metodo della comparazione tenendo conto dell'ubicazione (in area periferica della località Cantagrillo, comune di Serravalle P.se) e della morfologia dei beni immobili in oggetto, delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della loro destinazione d'uso e dell'andamento del mercato immobiliare. Per la stima si è tenuto conto del valore unitario dell'immobile principale (quello di cui l'appezzamento in oggetto ne costituisce pertinenza) moltiplicandolo per la superficie convenzionale dell'annesso.  
Da una ricerca di mercato, per immobili simili in buono stato (abitazioni civili considerati come villini), in zone limitrofe, si è potuto rilevare un valore medio di €/mq 1.400,00 (vedi allegato).
- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto  
Trattasi della particella 1096, singolarmente individuata ma che di fatto è parte dell'area di pertinenza esclusiva del fabbricato oggetto della procedura 39/2023 e ne costituisce porzione della rampa carrabile di accesso. Ha una forma pressoché rettangolare, con uno dei lati corti prospiciente la strada via San Giusto, e superficie di circa 76 mq. Si accede alla particella direttamente da via San Giusto e dal resede del bene 1.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 1096, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 2.128,00

La stima è effettuata con il metodo della comparazione tenendo conto dell'ubicazione (in area periferica della località Cantagrillo, comune di Serravalle P.se) e della morfologia dei beni immobili in oggetto, delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della loro destinazione d'uso e dell'andamento del mercato immobiliare. Per la stima si è tenuto conto del valore unitario dell'immobile principale (quello di cui l'appezzamento in oggetto ne costituisce parte del giardino) e, considerando la notevole estensione del giardino, si è ridotto moltiplicandolo per un coefficiente pari a 0,02 (2%).

Da una ricerca di mercato, per immobili simili in buono stato (abitazioni civili considerati come villini), in zone limitrofe, si è potuto rilevare un valore medio di €/mq 1.400,00 (vedi allegato).

Alla luce di quanto sopra il più probabile valore di mercato stimato, in termini di costo unitario, risulta quindi essere pari a €/mq 28,00.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto, 1-3	291,34 mq	1.400,00 €/mq	€ 407.876,00	100,00%	€ 407.876,00
<b>Bene N° 2</b> - Terreno Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto	300,00 mq	28,00 €/mq	€ 8.400,00	100,00%	€ 8.400,00
<b>Bene N° 3</b> - Pollaio Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto	2,40 mq	1.400,00 €/mq	€ 3.360,00	100,00%	€ 3.360,00
<b>Bene N° 4</b> - Corte o resede Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto	76,00 mq	28,00 €/mq	€ 2.128,00	100,00%	€ 2.128,00
				Valore di stima:	€ 421.764,00

Valore di stima: € 421.764,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€

**Valore finale di stima: € 394.675,80**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



La stima è stata effettuata con il metodo della comparazione tenendo conto dell'ubicazione e della morfologia dei beni immobili in oggetto, delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della loro destinazione d'uso, delle loro condizioni di manutenzione e dell'andamento del mercato immobiliare.

L'incarico affidatomi prevede di attenermi, per l'applicazione di eventuali abbattimenti del valore di mercato come sopra determinato, esclusivamente a quanto previsto all'ultimo capoverso del punto 12, ossia di tener conto: " ... dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto; dello stato di occupazione; dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo", senza quindi tener conto né dei meccanismi d'asta (deposito per cauzione, occupazione del bene, appetibilità, difficoltà di visita, ecc.), né del così detto "Valore di Pronto Realizzo", utilizzato sia da qualificate agenzie internazionali di settore, sia dalle "Linee Guida per la Valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" elaborate dall'ABI e dagli Ordini Professionali.

L'esame dei documenti e degli immobili durante il sopralluogo non ha evidenziato altri vizi, oltre quelli descritti in perizia, tali da rendere i beni inidonei all'uso a cui sono destinati o che ne diminuiscano in modo apprezzabile il loro valore stimato.

Quantunque però il sopralluogo e l'esame del bene possa essere stato accurato e diligente non si può garantire l'assenza di ulteriori vizi, oggi non evidenti, ma che, in futuro, possano manifestarsi rendendo il bene venduto inidoneo all'uso a cui è destinato o riducendone sensibilmente il valore.

Alla luce quindi delle precedenti considerazioni e constatato che i beni che costituiscono il lotto, vuoi per le caratteristiche costruttive e qualitative, vuoi per l'età stessa dei beni, inducono a tener conto, seppur in misura moderata, dell'assenza della garanzia per vizi del bene, ritengo di dover applicare un deprezzamento nella misura del 5% del valore di stima.



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 09/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Baldi Alessandro

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - visure ed estratto di mappa
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - copia atto
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verifica Formalità
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Regolarità edilizia



- ✓ N° 5 Altri allegati - Normativa Urbanistica
- ✓ N° 6 Altri allegati - Verifica Anagrafe
- ✓ N° 7 Altri allegati - Comunicazione sopralluogo e nomina
- ✓ N° 8 Foto - Insetto Fotografico
- ✓ N° 9 Altri allegati - Nomina del G.E.
- ✓ N° 10 Altri allegati - Stima



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA



### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto, 1-3  
Immobile di civile abitazione libero su quattro lati, in Serravalle P.se loc. Cantagrillo, costituito da unità immobiliare principale su due piani fuori terra oltre soffitte, con rimessa e ampio resede esclusivo dotato di spazio aperto per parcheggio. All'abitazione si accede da via San Giusto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 375, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 34, Part. 375, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 34, Part. 375, Sub. 1, Categoria CO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Attualmente il Comune di Serravalle P.se si trova in regime di salvaguardia in quanto oltre al Regolamento Urbanistico (approvato il 24/03/2016) è stato adottato (in data 21/04/2022) anche il nuovo Piano Operativo. Nello specifico allegato si riportano gli estratti (grafica e NTA) sia del RU che del PO. In sintesi comunque l'area oggetto di perizia si trova classificata come di seguito indicato: - RU: B2 Zone residenziali di saturazione; - PO: B1 Tessuto consolidato.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto  
Trattasi della particella 390, singolarmente individuata ma che di fatto è parte del giardino in uso esclusivo al fabbricato principale identificato con part. 375, sub.1, sub.2, e sub. 3 e oggetto della procedura 39/2023. Ha una forma rettangolare con uno dei lati corti prospiciente la strada via San Giusto, ed ha una superficie di circa 300 mq. A questo appezzamento di terreno si accede direttamente dal resede del bene 1.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 390, Qualità Vigneto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Attualmente il Comune di Serravalle P.se si trova in regime di salvaguardia in quanto oltre al Regolamento Urbanistico (approvato il 24/03/2016) è stato adottato (in data 21/04/2022) anche il nuovo Piano Operativo. Nello specifico allegato si riportano gli estratti (grafica e NTA) sia del RU che del PO. In sintesi comunque l'area oggetto di perizia si trova classificata come di seguito indicato: - RU: B2 Zone residenziali di saturazione; - PO: B1 Tessuto consolidato.
- **Bene N° 3** - Pollaio ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto  
Trattasi della particella 437, singolarmente individuata, con accesso dal giardino di proprietà in uso esclusivo al fabbricato principale identificato con part. 375, sub.1, sub.2, e sub. 3, oggetto quest'ultimo della procedura 39/2023. Ha una forma trapezoidale ed è interclusa tra altre particelle di proprietà dell'esecutata e di altri titolari. Al suo interno è presente un piccolo annesso (ex pollaio) in muratura in pessime condizioni di manutenzione. Al bene si accede esclusivamente attraverso il resede del bene 1.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 437, Categoria E  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Attualmente il Comune di Serravalle P.se si trova in regime di salvaguardia in quanto oltre al Regolamento Urbanistico (approvato il 24/03/2016) è stato adottato (in data 21/04/2022) anche il nuovo Piano Operativo. Nello specifico allegato si riportano gli estratti (grafica e NTA) sia del RU che del PO. In sintesi comunque l'area oggetto di perizia si trova classificata come di seguito indicato: - RU: B2 Zone residenziali di saturazione; - PO: B1 Tessuto consolidato.
- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto  
Trattasi della particella 1096, singolarmente individuata ma che di fatto è parte dell'area di pertinenza esclusiva del fabbricato oggetto della procedura 39/2023 e ne costituisce porzione della rampa carrabile di accesso. Ha una forma pressoché rettangolare, con uno dei lati corti prospiciente la strada via San Giusto, e superficie di circa 76 mq. Si accede alla particella direttamente da via San Giusto e dal resede del bene 1.



Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 1096, Qualità Vigneto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Attualmente il Comune di Serravalle P.se si trova in regime di salvaguardia in quanto oltre al Regolamento Urbanistico (approvato il 24/03/2016) è stato adottato (in data 21/04/2022) anche il nuovo Piano Operativo. Nello specifico allegato si riportano gli estratti (grafica e NTA) sia del RU che del PO. In sintesi comunque l'area oggetto di perizia si trova classificata come di seguito indicato: - RU: B2 Zone residenziali di saturazione; - PO: B1 Tessuto consolidato.

**Prezzo base d'asta: € 394.675,80**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 39/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 394.675,80**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto, 1-3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 375, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 34, Part. 375, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 34, Part. 375, Sub. 1, Categoria CO	<b>Superficie</b>	291,34 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Villetta di civile abitazione da terra a tetto libera su quattro lati, con rimessa e ampio resede, posto in località Cantagrillo via San Giusto, Comune di Serravalle P.se (PT). Il bene si sviluppa su due livelli fuori terra oltre soffitta non praticabile: il piano terra (rialzato) oltre ad un ampio ingresso è composto da cucina, soggiorno, studio, tre camere, due bagni, disimpegni, scala che serve il piano seminterrato; il piano seminterrato è composto da taverna, locale pluriuso, lavanderia, bagno, centrale termica e autorimessa. La zona si trova a circa un chilometro dal centro Cantagrillo in zona comunque urbanizzata e densamente abitata. da un punto di vista strutturale non sono state rilevate carenze e/o cedimenti e/o lesioni che possano far pensare a deficienze strutturali o movimenti in corso. Da rilevare comunque che il solaio di sottotetto non è praticabile (realizzato con tipologia conosciuta come tipo "Livorno") e presenta in più punti il distacco di porzioni di intonaco. Internamente il bene, si trova in normali condizioni di manutenzione per quanto riguarda il piano terra ed ha finiture di qualità media ma abbastanza datate, mentre il piano seminterrato le condizioni sono leggermente più basse ed anche la qualità delle finiture è inferiore. L'immobile è completamente rifinito dotato di impianti elettrico, ido-sanitario e di riscaldamento (la parte del piano terra anche dotata di climatizzazione con pompe di calore), perfettamente funzionanti. Anche i serramenti esterni, dotati di avvolgibili, sono in legno con vetro semplice, sono anch'essi datati ma comunque in buone condizioni. I serramenti interni (bussole) sono in legno in normali condizioni per la tipologia di casa. L'impianto elettrico è completamente sottotraccia, ben distribuito all'interno dei locali ma non rispetta le normative di sicurezza attualmente in vigore (probabilmente rispetta quelle vigenti al momento della realizzazione). L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale, funzionante a gasolio (la zona è comunque servita dalla rete di gas metano), con radiatori in alluminio e ghisa. Il resede esterno pur essendo totalmente recintato non essendo tutto pignorato (vedi capitolo precisazioni) risulta di fatto recintato solo su tre lati. È dotato di cancelli ingresso in acciaio, carrabile (con motorizzazione di apertura/chiusura) e pedonale. L'area esterna, abbastanza ampia, in parte è occupato da uno spazio cementato destinato a rampa e parcheggio. Esternamente l'immobile necessiterebbe di una normale manutenzione ordinaria.</p>		
<b>Descrizione:</b>	Immobile di civile abitazione libero su quattro lati, in Serravalle P.se loc. Cantagrillo, costituito da unità immobiliare principale su due piani fuori terra oltre soffitte, con rimessa e ampio resede esclusivo dotato di spazio aperto per parcheggio. All'abitazione si accede da via San Giusto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dagli esecutati.		

<b>Bene N° 2 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1



<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 34, Part. 390, Qualità Vigneto	<b>Superficie</b>	300,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno ha fondo naturale inerbito, con presenza di piante ad alto fusto di medie dimensioni, sul lato Nord è presente una siepe verde; una recinzione in rete metallica delimita il lato ad Ovest formando il confine di proprietà. Esso costituisce una estensione del più ampio giardino del bene 1 ed è in buone condizioni di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi della particella 390, singolarmente individuata ma che di fatto è parte del giardino in uso esclusivo al fabbricato principale identificato con part. 375, sub.1, sub.2, e sub. 3 e oggetto della procedura 39/2023. Ha una forma rettangolare con uno dei lati corti prospiciente la strada via San Giusto, ed ha una superficie di circa 300 mq. A questo appezzamento di terreno si accede direttamente dal resede del bene 1.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Risulta occupato dall'esecutata.		

#### Bene N° 3 - Pollaio

<b>Ubicazione:</b>	Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Pollaio Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 34, Part. 437, Categoria E	<b>Superficie</b>	2,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il piccolo annesso che insiste sulla particella (ex pollaio) è un manufatto in muratura con copertura in legno e laterizio. Non vi sono impianti né serramenti. Il bene si trova in pessime condizioni di manutenzione e si segnala anche la presenza di alcune lastre di cemento-amianto (circa 4,8 mq che formato una piccola tettoia). Le condizioni statiche sono assai precarie (soprattutto la tettoia) ma non sembrano manifestare nell'imminenza un cedimento.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi della particella 437, singolarmente individuata, con accesso dal giardino di proprietà in uso esclusivo al fabbricato principale identificato con part. 375, sub.1, sub.2, e sub. 3, oggetto quest'ultimo della procedura 39/2023. Ha una forma trapezoidale ed è interclusa tra altre particelle di proprietà dell'esecutata e di altri titolari. Al suo interno è presente un piccolo annesso (ex pollaio) in muratura in pessime condizioni di manutenzione. Al bene si accede esclusivamente attraverso il resede del bene 1.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Risulta occupato dall'esecutata.		

#### Bene N° 4 - Corte o resede

<b>Ubicazione:</b>	Serravalle Pistoiese (PT) - via San Giusto		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Corte o resede Identificato al catasto Terreni - Fig. 34, Part. 1096, Qualità Vigneto	<b>Superficie</b>	76,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno ha fondo cementato in quanto è destinato alla rampa di ingresso. Esso fa parte del più ampio resede del bene 1 (procedura 39/2023) ed è in buone condizioni di manutenzione. Sul lato di confine nord-ovest è presente un muro di recinzione con sovrastante ringhiera, in buone condizioni di manutenzione. Sull'area sono presenti pozzetti e canalizzazioni interrato che costituiscono una servitù a		

	favore della particella 1095.
<b>Descrizione:</b>	Trattasi della particella 1096, singolarmente individuata ma che di fatto è parte dell'area di pertinenza esclusiva del fabbricato oggetto della procedura 39/2023 e ne costituisce porzione della rampa carrabile di accesso. Ha una forma pressoché rettangolare, con uno dei lati corti prospiciente la strada via San Giusto, e superficie di circa 76 mq. Si accede alla particella direttamente da via San Giusto e dal resede del bene 1.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Risulta occupato dall'esecutata.

