

# TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Petri Cheti, nell'Esecuzione Immobiliare 390/2009 del R.G.E.

promossa da

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



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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni .....	7
Patti.....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	15
Regolarità edilizia .....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Riserve e particolarità da segnalare .....	19
Riepilogo bando d'asta.....	21
<b>Lotto Unico</b> .....	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 390/2009 del R.G.E. ....	22
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 75.322,60</b> .....	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23



## INCARICO

---

In data 21/09/2023, il sottoscritto Geom. Petri Cheti, con studio in Via Benedetto Croce, 115 - 51100 - Pistoia (PT), email cheti.petri@virgilio.it, PEC cheti.petri@geopec.it, Tel. 0573 050286 335 5201765, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/09/2023 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 Marliana (PT) - Via Mammianese n.157 - loc. Goraiolo, interno 2, piano T-1 (Coord. Geografiche: lat.43.94 - long.10.75)

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di porzione di complesso immobiliare denominato "Residence Poggio del Sole" costituita da abitazione di tipo villetta terra tetto a schiera, libera su due lati, contraddistinta dal numero due (sigla nel Regolamento di Condominio PO2) ed esattamente la seconda da sinistra verso destra, arrivando al complesso dalla strada provinciale. L'abitazione si compone di un reparto giorno composto da ingresso-soggiorno, angolo cottura al piano terreno; di un reparto notte composto da camera matrimoniale, vano pluriuso utilizzato come cameretta/studio, disimpegno e bagno al piano primo; soffitta al piano sottotetto, non rappresentata in planimetria catastale, accessibile da botola posta nel disimpegno del piano primo. I due piani sono collegati da scale interna. Il fabbricato è corredato da due resedi esclusivi, uno antistante ed uno retrostante. Il resede antistante è occupato da un gradino/ballatoio che permette l'accesso tra lo stesso e l'abitazione.

La zona, dove è ubicato l'immobile, è dotata di fermata degli autobus, di un negozio di bar/generi alimentari e di un ristorante, con altri servizi di prima necessità a 9 km nel vicino paese di Marliana. Detta zona è stata, per anni, considerata come località di villeggiatura.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

L'accesso alla proprietà esecutata è avvenuto in data 5 dicembre 2023 con chiavi consegnatemi in data 28 novembre 2023 dal Funzionario Giudiziario addetto all'Uff. Es. Imm.ri (all.C) come da provvedimento del G.E. del 30 ottobre 2023

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Marliana (PT) - Via Mammianese n.157 - loc. Goraiolo, interno 2, piano T-1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

L'esecutato è deceduto a Pescia il 19 marzo 2017

Sia il coniuge (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) che i figli (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) hanno rinunciato all'eredità come da documentazione allegata sotto la lettera "B3", per cui non sono subentrati nella posizione giuridica facente capo al De Cuius rimanendo estranei alla procedura esecutiva.

Da informazioni assunte dal coniuge superstite Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* alla quale ho chiesto se il De Cuius avesse fratelli o genitori, la stessa mi ha riferito che ne ha tre, che vivono in Argentina, come i genitori/suoceri ma, non avendo rapporti con la famiglia del coniuge, non ha loro notizie da lungo tempo.

L'eredità risulta vacante non essendo stata accettata e senza, al momento, la conoscenza di ulteriori parenti entro il sesto grado.

Non sono nella condizione di sapere se è presente la nomina del curatore dell'eredità giacente.

## 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.

L'acquisto della proprietà era stato fatto in separazione legale dei beni.

L'esecutato risulta deceduto in data 19.03.2017 a Pescia

## CONFINI

L'immobile confine con parti comuni, prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* salvo se altri o piu' recenti confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

abitazione reparto giorno	38,00 mq	42,50 mq	1	42,50 mq	2,70 m	T
abitazione reparto notte	35,00 mq	42,50 mq	1	42,50 mq	2,70 m	1
resede esclusivo antistante e retrostante	42,00 mq	42,00 mq	0,15	6,30 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>91,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>91,30 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici, sia nette che lorde, sono state calcolate, confrontando le misure rilevate al momento del sopralluogo con le planimetrie catastali, acquisite dall'UTE, in scala 1:200 e con gli elaborati grafici dell'ultimo atto amministrativo comunale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/1995 al 25/09/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 123, Sub. 6 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 258,23 Piano T-1
Dal 26/09/1997 al 22/04/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 123, Sub. 6 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 258,23 Piano T-1
Dal 23/04/1999 al 08/02/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 123, Sub. 6 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 258,23 Piano T-1
Dal 09/02/2001 al 06/02/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 123, Sub. 6 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 258,23 Piano T-1
Dal 07/02/2013 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 123, Sub. 6 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 258,23 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 04/06/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 123, Sub. 6

		Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 258,23 Piano T-1
Dal 05/06/2018 al 09/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 123, Sub. 6 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale 87 mq Rendita € 258,23 Piano T-1

Dal 05/06/2018 al 09/10/2023 qui indicato come indirizzo Via Mammianese n. 157 piano T-1  
Dal 09/11/2015 al 04/06/2018 qui indicato come indirizzo Via Mammianese piano T-1  
precedentemente indicato come Strada Statale 633 Mammianese-Marlianese

Superficie catastale totale mq.87 -- escluse aree scoperte mq.81

#### DATI DERIVANTI DA

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/06/2018 Pratica n.PT0025342 in atti dal 05/06/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 7802.1/2018)

Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/02/2013 Pratica n.PT0011875 in atti dal 07/02/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 4644.1/2013)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/04/1999 in atti dal 24/05/1999 COMPRAVENDITA (n.3060.1/1999)

COSTITUZIONE del 13/07/1995 in atti dal 14/07/1995 (n.A00497.2/1995)

#### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	123	6		A3	4	5	87 mq	258,23 €	T-1	

#### Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale è pressoché conforme ad eccezione di quanto specificato al paragrafo "regolarità edilizia" (diversa dimensione gradino/pianerottolo esterno di accesso dal resede all'interno abitazione)

Le superfici, sia nette che lorde, sono state calcolate, confrontando le misure rilevate al momento del sopralluogo con le planimetrie catastali, acquisite dall'UTE ultime in atti in costituzione del 13.07.1995 in atti dal 14.07.1995 (n. A00497.2/1995), in scala 1:200 (allegato H) e con gli elaborati grafici dell'ultimo atto amministrativo comunale (presenti nell'allegato L).

La visura catastale risulta giustamente intestata (vedasi allegato E)

Il bene ha diritto al BCNC rappresentato in foglio 37 dal map.123 sub.1 (come si evince da elaborato planimetrico allegato sotto la lettera G) che identifica vialetto di accesso, parcheggio e spazio di manovra a comune.

Denuncia di costituzione n. A497 del 13 luglio 1995 in atti dal 14 luglio 1995 e successiva variazione toponomastica n.4644.1/2013 del 07 febbraio 2013 prot.PT0011875 (planimetria catastale allegata sotto la lettera H)

## PRECISAZIONI

---

Sono stati richiesti presso l' Ufficio Anagrafe del Comune di Pieve a Nievole in data 09.10.2023 i certificati anagrafici dell'esecutato e rilasciati in data 16.10.2023 e precisamente lo stato di famiglia storico al momento del decesso e quello attuale (all.B) oltre ad estratto atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Montecatini Terme, il 10.10.2023, dove \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avevano contratto matrimonio in data 12.02.1998 scegliendo il regime patrimoniale di separazione dei beni (all.B1).

Dal fascicolo telematico è stato estrapolato il certificato di morte, rilasciato dal Comune di Pieve a Nievole in data 29.06.2023, di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che risulta deceduto a Pescia il 19.03.2017 (all.B2).

## PATTI

---

L'immobile risulta ad oggi disabitato.

Non risultano contratti di locazione in essere (come si evince all.J)

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile, disabitato da diverso tempo, si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione. Al suo interno si trovano diverse cose da smaltire. I resedi sono chiaramente trascurati, in condizione peggiore quello retrostante (sterpaglie). Necessita di lavori di ripristino e manutenzione generale  
Per la specifica delle finiture si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti"

## PARTI COMUNI

---

Dal Regolamento di Condominio vigente si evince l'assegnazione in uso di posto auto scoperto, distinto dalla lettera "B" nella planimetria allegata al citato Regolamento, e precisamente il secondo sulla sinistra per chi salendo dalla Via Mammianese si dirige verso l'interno del complesso residenziale. (vedasi Allegato "M1")

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale con proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da considerarsi comuni come per legge e destinazione ed in particolare sulla utilità comune rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Marliana in foglio 9 mappale 123 sub.1 (b.c.n.c -- vialetto di accesso, parcheggi e spazi di manovra come graficamente rappresentato nell'elaborato planimetrico di cui allegato G).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nei vari atti di trasferimento viene specificato che:

l'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova. La vendita è comprensiva di ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, nonché dei proporzionali diritti di comproprietà ai sensi dell'art. 1117 c.c. su tutte le parti comuni ed in particolare sull'accesso e sulla corte adibita a parcheggio, rappresentate dalla particella 123 sub 1, del foglio 37. La parte venditrice dichiara che sulla corte comune grava servitù di passo a favore della particella 472 del foglio 37, così come costituita e regolamentata con atto a rogito del notaio Giulio Cesare Cappellini del giorno 11 febbraio 1994, registrato a Pistoia il 22 febbraio 1994 al n. 449 ed ivi trascritto il giorno 1 marzo 1994 al n. 1030 reg. part. e riportata anche negli atti successivi di cui alle trascrizioni n.2637 del 18.05.1999 e n.794 del 16.02.2001

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione è in muratura ordinaria, con prospetti esterni intonacati e tinteggiati, copertura a capanna con manto in tegole di laterizio, calate e canali in rame. I resedi sono delimitati da recinzione in ferro su muretto basso con cancellino di accesso pedonale per il resede di accesso, con rete metallica su muretto basso per il resede sul retro.

All'interno i pavimenti sono in ceramica, rivestimenti in ceramica, bagno completo ma con il solo piatto doccia (non è presente la cabina), i sanitari sono in porcellana, rubinetteria medio pesante. Le porte interne sono in legno, le finestre in legno con vetro camera (si segnala che quella al piano terreno è danneggiata per precedente accesso forzoso) dotate di portelloni in legno da revisionare (quello posto al piano terreno in prossimità della porta di accesso è da mancante di porzione di anta danneggiata per precedente accesso forzoso). Il portone d'ingresso è in legno da revisionare. È stato sostituito il cilindro con cambio chiavi ma l'apertura risulta difficoltosa.

Gli impianti, termico-idraulico ed elettrico, sono da verificare dato il prolungato inutilizzo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In data 11 ottobre 2023 presso l'Anagrafe Tributaria non risultano registrati contratti di locazione e/o comodati a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'immobile rappresentato al NCEU del Comune di Marliana in f.37 map.123 sub.6 A/3 (come da comunicazione ricevuta, dall'Agenzia Entrate di Pistoia, per email il 11 ottobre



2023 ed allegata sotto la lettera J)

Il sopralluogo è stato effettuato in data 5.12.2023 con ritiro della chiavi dalla Cancelleria del Tribunale di Pistoia in data 28.11.2023 (all.C)



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/06/1984 al 02/03/1994	**** Omissis ****	<b>donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		not. Agostino Stromillo di Montecatini Terme	06/06/1984	9252	3009
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II di Pistoia	14/06/1984	3393	2498
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/02/1994 al 03/10/1997	**** Omissis ****	<b>atto notarile pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not.Giulio Cesare Cappellini	11/02/1994	49670	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II di Pistoia	01/03/1994	1455	1030
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/09/1997 al 19/05/1999	**** Omissis ****	<b>atto notarile pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not.Giulio Cesare Cappellini di Pistoia	26/09/1997	59138	//
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria dei RR.II di Pistoia	02/10/1997	6394	4494		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/04/1999 al 17/02/2001	**** Omissis ****	atto notarile pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not.Claudia Coppola Bottazzi di Pescia	23/04/1999	9773	//
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II di Pistoia	18/05/1999	3967	2637
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Pescia	30/04/1999	9773	//
Dal 09/02/2001	**** Omissis ****	scrittura privata autenticata di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Francesco Regine di Cerreto Guidi	09/02/2001	4833	//
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II di Pistoia	16/02/2001	1281	794
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Empoli	15/02/2001	106	2V

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.

Presso la Conservatoria di Pistoia detto nominativo risulta impostato in due diversi modi:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* entrambi con gli stessi dati anagrafici

Il quadro D della TRASCRIZIONE N.2637 DEL 18.05.1999 riporta: l'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova. La vendita è comprensiva di ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, nonché dei

proporzionali diritti di comproprietà ai sensi dell'art. 1117 c.c. su tutte le parti comuni ed in particolare sull'accesso e sulla corte adibita a parcheggio, rappresentate dalla particella 123 sub 1, del foglio 37. La parte venditrice dichiara che sulla corte comune grava servitu' di passo a favore della particella 472 del foglio 37, così come costituita e regolamentata con atto a rogito del notaio Giulio Cesare Cappellini del giorno 11 febbraio 1994, registrato a Pistoia il 22 febbraio 1994 al n. 449 ed ivi trascritto il giorno 1 marzo 1994 al n. 1030 reg. part. si fa ampio riferimento all'atto.

Detta formalità TRASCRIZIONE N.2637 DEL 18.05.1999 riporta ANNOTAZIONE presentata il 17/05/2011 Servizio di P.I. di PISTOIA Registro particolare n. 613 Registro generale n. 4038 per INEFFICACIA PARZIALE (vedasi paragrafo "Formalità Pregiudizievoli")

Il quadro D della TRASCRIZIONE N.4494 DEL 02.10.1997 riporta: la quota proporzionale riferibile alle abitazione sulle parti condominiali e' pari a 93,90 millesimi, per l'interno 2 e a 94,62 millesimi per l'interno 10. Si precisa che in detto atto la società acquirente acquistava due immobili: uno rappresentato al NCEU in foglio 37 map.123 sub.6 interno 2 (oggetto di esecuzione) e altro rappresentato in foglio 37 map.123 sub.12 interno 10 entrambi con diritti agli enti comuni rappresentati in foglio 37 mp.123 sub. 1 e 2.

Il quadro D della TRASCRIZIONE N.1030 DEL 01.03.1994 riporta: la venditrice si è riservata a favore della proprietà che le rimane la servitù di passo e transito con qualsiasi mezzo anche carrabile da esercitarsi lungo l'accesso che verrà creato dalla società acquirente nella zona di rispetto stradale fino alla futura zona di parcheggio, e da questa in diramazione verso nord-est lungo il confine di levante su altro accesso da realizzarsi dalla venditrice a sue spese, per una fascia di larghezza non superiore a tre metri dal confine.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pistoia aggiornate al 06/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da ipoteca derivante da iscrizione a ruolo  
Iscritto a Pistoia il 20/09/2006  
Reg. gen. 9575 - Reg. part. 2083  
Quota: 1/1  
Importo: € 136.667,92  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 68.333,96  
Rogante: Servizio Riscossione Tributi - GET spa  
Data: 08/03/2006  
N° repertorio: 939
- **ipoteca conc.amm.va/riscossione** derivante da ruolo ed avviso di accertamento esecutivo  
Iscritto a Pistoia il 30/01/2017  
Reg. gen. 786 - Reg. part. 125  
Quota: 1/1  
Importo: € 5.563.035,50  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.781.517,75

Rogante: Equitalia Servizi di Riscossione spa

Data: 27/01/2017

N° repertorio: 915

N° raccolta: 8917

Note: Quadro D -- per quanto occorrer possa

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pistoia il 14/09/2017

Reg. gen. 7330 - Reg. part. 1214

Quota: 1/1

Importo: € 82.633,10

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 41.316,55

Rogante: not.G.C.Cappellini di Pistoia

Data: 26/09/1997

N° repertorio: 59141

Note: Detta iscrizione è contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* esecutato per la quota di 1/1 e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (primo intestatario mutuo originario) Il quadro D riporta: Detta iscrizione è in rinnovazione della n1039 del 2.10.1997 e si estende a tutti gli elementi indicati nell'originaria nota d'iscrizione da rinnovare (da intendersi qui integralmente riportata e trascritta), la quale costituisce titolo per la rinnovazione ai sensi dell'art. 2850 - 2 comma cod. civile.si premette quanto segue: i) in forza di contratto di cessione di crediti pecuniari in blocco, stipulato in data 29/12/2003, il cui avviso stato pubblicato nella G.U. n. 1 del 2/1/2004, la Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio soc. coop. a r.l. ha ceduto pro-soluto alla cft finanziaria s.p.a., tra gli altri, anche il credito relativo alla rinnovanda formalita'; ii) in forza di ulteriore contratto di cessione di rapporti giuridici in blocco stipulato in data 24/9/2004, il cui avviso stato pubblicato sulla G.U. n. 277 del 27/9/2004, la cft finanziaria s.p.a ha ceduto pro-soluto alla lsf italian finance company s.r.l., tra gli altri, anche il credito sopra descritto; iii) in forza di ulteriore contratto di cessione di rapporti giuridici in blocco, stipulato in data 22/12/2006, il cui avviso stato pubblicato sulla G.U. n. 300 del 28/12/2006, la lsf italian finance company s. r.l. ha ceduto pro-soluto alla Sagrantino italy s.r.l., tra gli altri, anche il credito sopra descritto; iv) con ulteriore contratto di cessione di rapporti giuridici in blocco, stipulato in data 10/3/2008, il cui avviso stato pubblicato sulla G.U. n. 43 del 10/4/2008, la Sagrantino italy s.r.l. ha ceduto pro-soluto alla Centro Factoring s.p.a., tra gli altri, anche il credito sopra descritto; v) in data 16/12/2013, con atto a rogito del notaio Luigi Augusto Miserocchi di Milano (rep. 100.196/20.024), registrato all'agenzia delle Entrate, ufficio di Milano 1, il 31/12/2013 al numero 40.420, serie 1t, Centro Factoring s.p.a. si fusa per incorporazione in Mediofactoring s.p.a.; vi) per l'effetto della suddetta fusione, Mediofactoring s.p.a. subentrata in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi facenti capo a centro factoring s.p.a.; vii) in data 20/6/2014, con ulteriore atto di fusione a rogito del notaio Laura Cavallotti di Milano (rep. 22.907/6.804), registrato all'Agenzia delle Entrate, ufficio di Milano 6 il 2/7/2014 al numero 16.488, serie 1t, Mediofactoring s.p.a. stata incorporata da Intesa Sanpaolo s.p.a., con effetto dal 1/7/2014; viii) con atto di conferimento autenticato dal notaio Laura Cavallotti di Milano del 20/6/2014 (rep. 22.908/6.805), registrato all'Agenzia delle Entrate, ufficio di Milano 6 il 27/6/2014 al numero 15.673, serie 1t, Intesa Sanpaolo s.p.a. ha conferito a Mediocredito Italiano s.p.a., con effetto dal 1/7/2014, il ramo d'azienda "ex mediofactoring" costituito dal complesso di attività, passività e rapporti giuridici organizzato per l'esercizio dell'attività di factoring posta in essere da quest'ultima; ix) Mediocredito Italiano s.p.a. quindi subentrato in tutti i rapporti giuridici gi facenti capo a Mediofactoring s.p.a. (e sue danti causa).ai sensi dei predetti articoli 58 d.lgs.1 settembre 1993 numero 385 e 1 e 4 legge 30 aprile 1999 n. 130, le garanzie esistenti sui crediti ceduti conservano la loro validita' ed il loro grado a favore



del cessionario, senza bisogno di alcuna formalita' o annotazione. la presente rinnovazione si esegue comunque con salvezza degli annotamenti eseguiti a margine della originaria iscrizione. Si precisa che la rinnovando formalita' veniva originariamente eseguita per la somma di lire 160.000.000 pari ad euro 82.633,10, delle quali lire 80.000.000 pari ad euro 41.316,55 per capitale. il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e' divenuto proprietario del bene in oggetto in forza di atto autentificato nelle firme dal notaio Francesco Regine di Cerreto Guidi del 9 febbraio 2001, repertorio n. 4833, trascritto il 16 febbraio 2001 ai n.ri 1281/794. Precisandosi quanto segue: in forza di atto del 23 aprile 1999, a rogito dr.ssa Claudia Coppola Bottazzi, notaio in Pescia, repertorio n. 9773, trascritto in data 18 maggio 1999 ai n.ri 3967/2637 il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendeva l'unita' immobiliare in oggetto a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. A margine della suddetta formalita' stata annotata in data 17 maggio 2011 ai n.ri 4038/613, sentenza emessa in data 08 marzo 2011 dal Tribunale di Reggio di Calabria, repertorio n. 473, mediante la quale "con sentenza del 08/03/2011 il Tribunale di Reggio di Calabria, ogni contraria domanda o eccezione disattesa, dichiara l'inefficacia per simulazione nei confronti della Banca Popolare di Crotone spa (oggi Banca Popolare del Mezzogiorno spa) dell'atto di vendita del 23/04/1999, rep. 9773, per notaio Claudia Coppola Bottazzi di Pescia, trascritto all'agenzia del territorio - servizio di pubblicita' immobiliare - ufficio provinciale di Pistoia il 18/05/1999 al n. 2637 rp e n. 3967 rg, intervenuto tra i convenuti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e relativo all'immobile sito nel Comune di Marliana distinto nel NCEU al foglio 37 particella 123 sub 6. A seguito della fusione tra la Banca Popolare di Crotone spa e la Banca Popolare del Materano spa, con decorrenza 03/11/2008, la Banca Popolare del Mezzogiorno spa."

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 21/10/2009

Reg. gen. 9304 - Reg. part. 5514

Quota: 1/1

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

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

Formalita' a carico della procedura

Note: Successivamente rettificata con la trasc. n.5891 RP del 13.11.2009 - per correzione cognome esecutato (qui era stato indicato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)

- **verbale di pignoramento immobile**

Trascritto a Pistoia il 13/11/2009

Reg. gen. 10012 - Reg. part. 5891

Quota: 1/1

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

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

Formalita' a carico della procedura

Note: la presente nota viene redatta in RETTIFICA ALLA NOTA DI TRASCRIZIONE PRESENTATA IL 21/10/2009 AL N. 5514 REG. PART. in quanto in tale nota e' stato erroneamente trascritto il cognome dell'esecutato in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* invece di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione, a carico della procedura, consiste nella radiazione dell'ipoteca volontaria, legale e del pignoramento calcolate come segue:

- taxa fissa di E.35,00 per cancellazione ipoteca volontaria,



- 0,50% su importo totale delle ipoteche legali oltre E.59,00 e E.35,00 (ognuna)
- tassa fissa di E.294.00 per cancellazione pignoramento e altre pregiudizievoli (ciascuna formalità)
- oltre onere di redazione per cancellazione di dette passività



Si rileva:

TRASCRIZIONE N.2189 DEL 02.05.2016 -- ATTO GIUDIZIARIO del 26/04/2016 Numero di repertorio 3088  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI PISTOIA Codice fiscale 80012750479 Sede PISTOIA (PT)  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Richiedente SOFIGECO CREDITI PER MEDIOCREDITO ITALIANO SPA, VIA DUE MACELLI N. 9 - ROMA  
A favore MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 13300400150  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato il 29/08/1958 a REGGIO DI CALABRIA (RC) Codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Per il diritto di PROPRIETA' di 1/1  
Gravante su immobile in MARLIANA (PT) LOC. GORAILOLO - VIA MAMMIANESE N. civico 157 rapp. al Catasto  
Fabbricati Foglio 37 Particella 123 Subalterno 6  
Quadro D - Ulteriori informazioni:  
il precetto e' stato notificato in data 13/01/2016 per la somma di euro 108.002,75 oltre interessi moratori  
convenzionali dal 22/10/2015 all'effettivo soddisfo, successive spese, diritti ed onorari. il pignoramento si  
intende sull'immobile come sopra descritto con i frutti di esso nonche' pertinenze ed accessori  
\* A TALE DATA (ANNO 2016) L'IMMOBILE NON ERA PIU' DI PROPRIETA' DEL SOGGETTO DEBITORE  
(CONTRO).

oooo

PRECEDENTEMENTE ALL'ACQUISTO DI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si riscontrano le seguenti formalità pregiudizievoli

TRASCRIZIONE N.4874 DEL 28.09.2000 -- SEQUESTRO CONSERVATIVO  
Cancellato con annotamento n. 1136 del 03.12.2002

TRASCRIZIONE N.4613 DEL 08.09.2000  
DOMANDA GIUDIZIALE del 13/06/2000 Numero di repertorio 9360 TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA Codice  
fiscale 01255270157  
Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) -- ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI  
A favore BANCA COMMERCIALE ITALIANA SPA sede MILANO (MI) Codice fiscale 01255270157  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato il 29/08/1958 a REGGIO DI CALABRIA (RC) Codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\*  
Omissis \*\*\*\* nato il 22/02/1957 a REGGIO DI CALABRIA (RC) Codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis  
\*\*\*\*. Grava sul bene oggetto di esecuzione insieme a maggior consistenza.

ISCRIZIONE N. 1464 DEL 28.07.1999  
Ipoteca giudiziale di L.80.000.000 derivante da decreto ingiuntivo di L.47.000.000 capitale, atto giudiziale del  
02.06.1998 rep.417 Pretura Circondariale di Pistoia a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Quarrata il 14.06.1942  
Codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato il 22/02/1957 a REGGIO DI CALABRIA (RC)  
Codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Grava sul bene oggetto di esecuzione

ANNOTAZIONE N.613 DEL 17/05/2011  
Inefficacia parziale relativa alla TRASCRIZIONE N.2637 DEL 18.05.1999 (riferimento atto not. Coppola Bottazzi  
Claudia del 23.04.1999 rep.9773) a favore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato il 22/02/1957 a REGGIO DI CALABRIA (RC)  
Codice fiscale SRCDNC57B22H224F e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato il 29/08/1958 a REGGIO DI CALABRIA (RC)



Codice fiscale CHRGN58M29H2240.

Il quadro D riporta: con sentenza del 08/03/2011 il Tribunale di Reggio Calabria, ogni contraria domanda o eccezione disattesa, dichiara l'inefficacia per simulazione nei confronti della Banca Popolare di Crotona spa (oggi Banca Popolare del Mezzogiorno spa) dell'atto di vendita del 23/04/1999, rep. 9773, per notaio Claudia Coppola Bottazzi di Pescia, trascritto all'Agenzia del Territorio - servizio di pubblicità immobiliare - ufficio provinciale di Pistoia il 18/05/1999 al n. 2637 RP e n. 3967 RG, intervenuto tra i convenuti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e relativo all'immobile sito nel Comune di Marliana distinto nel NCEU al foglio 37 particella 123 sub 6. a seguito della fusione tra la Banca Popolare di Crotona spa e la Banca Popolare del Materano spa e' sorta, con decorrenza 03/11/2008, la Banca Popolare del Mezzogiorno spa.

ISCRIZIONE N.658 DEL 08.06.1998 -- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Cancellata con annotamento n.97 del 10.02.1999

ISCRIZIONE N.589 DEL 26.05.1998 -- IPOTECA LEGALE derivante da COMPRAVENDITA accettata con riserva  
Cancellata con annotamento n.96 del 10.02.1999

ISCRIZIONE N.1039 DEL 02.10.1997

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo di L.160.000.000 di cui L.80.000.000 capitale al 8% annuo rimborsabile in anni 10 in 20 rate semestrali costanti L.5.886.541 ciascuna, ultima rata al 30.09.2007.

A favore Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. Coop a rl sede Arezzo c.f.: 00367210515, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato il 29/08/1958 a REGGIO DI CALABRIA (RC) Codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Grava sul bene esecutato.

Detta iscrizione è stata RINNOVATA con ISCRIZIONE N.1214 DEL 14.09.2017

## NORMATIVA URBANISTICA

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Marliana qualifica il fabbricato in area di Insediamenti a destinazione mista residenziale-turistica saturi BT1. Detta area è disciplinata dall'art.39.4 con destinazioni d'uso ammesse e regolate dall'art.39 - aree edificate a prevalente destinazione residenziale (zona B) - Tavola grafica n. 4 - GORAIOLO - scala 1:2.000 (allegato K).

Si allegano pagine del RU e precisamente:

pag.49 da art.39 ... a interventi diretti convenzionati  
e

le pagine 53 e 54 che interessa da art.39.4 ... a ml.7,50.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, si constata che la costruzione del complesso immobiliare di cui fa parte l'unità oggetto di perizia è stato edificato in ordine ai seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n.32 del 3 Febbraio 1994
- Concessione Edilizia a variante n.102 del 23 luglio 1994
- Concessione Edilizia a variante n.77 del 13 ottobre 1995



In data 28 luglio 1997 è stato rilasciato Permesso di Abitabilità n. 5 -- Codice Interno 37/61 comprendente anche le relative certificazioni degli impianti

Il fabbricato non è dotato di certificazione energetica. Data la tipologia della costruzione del fabbricato, l'esposizione, l'altitudine, gli infissi si presume che l'unità possa rientrare in classe energetica "G"

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Paragonando gli ultimi elaborati grafici comunali con il rilievo, la planimetria catastale ultima in atti e lo stato dei luoghi è emerso che nell'immobile risulta conforme ad eccezione della diversa dimensione del gradino che trovasi in prossimità dell'ingresso principale e necessario per superare il dislivello esistente fra il resede antistante ed il pianerottolo adiacente al piano di calpestio del piano terreno dell'abitazione. Detto pianerottolo di accesso, confrontando lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati alla variante edilizia, è rappresentato, come contorno anche nella planimetria catastale, in maniera errata per la dimensione che viene indicata ml.1,60 x ml. 3,20 ma rilevata ml.1,60 x ml.1,60.

Al fine di rendere l'immobile urbanisticamente e catastalmente conforme si può optare per il ripristino o procedere ad una rettifica comunale e catastale. Nel caso si voglia optare per la regolarizzazione dell'immobile, come è emerso da colloquio con il tecnico comunale, occorre presentare l'Accertamento di Conformità in Sanatoria di cui all'art.209 della LRT.65/2014, che avviene su istanza di parte, dove il procedimento sanzionatorio amministrativo va da un minimo di E.1000,00 ad un massimo di E.5000,00 e per detta sanatoria a livello comunale la somma è di E.1032,40 oltre all'aggiornamento catastale con pagamento per diritti di segreteria di E.50,00 e E.1.200,00 per spese tecniche per un totale stimato ed indicativo di E.2.282,40 tra sanzioni, diritti e spese tecniche.

Non si consiglia il ripristino per la presenza del dislivello terreno/resede e la quota interna alloggio.

Si precisa che le conformità degli impianti sopracitati (elettrico-termico-idrico) sono quelli legati al rilascio del certificato di abitabilità ed inerenti al momento della costruzione. Tenuto conto dello stato prolungato di non utilizzo degli stessi è necessaria la loro revisione.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### **Spese condominiali**



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 733,43

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.902,66

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00



In data 30.11.2023 ho inviato richiesta dati, relativa alla regolarizzazione degli oneri condominiali, al Geom.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (amministratore del condominio in carica) ed ho ricevuto risposta a quanto richiesto in data 11.12.2023 con le seguenti risultanze:

ad oggi risulta come quota da saldare Euro 13.900,56 come da Bilancio Preventivo 2023 di cui Euro 1.054,86 Preventivo anno 2023 (anno in corso), Euro 847,80 Consuntivo anno 2022 (anno precedente)

Precisando che:

- importo medio annuo spese condominiali risulta dalla media degli ultimi 3 anni di importi consuntivi, verbalmente comunicati dal Geom.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,  $(E.698,94+E.653,55+847,80):3 = E.733,43$
- totale spese per l'anno in corso e precedente di E.1902,66 deriva dalla somma di E.1054,86+E.847,00

Non ci sono spese straordinarie deliberate

## 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 Marliana (PT) - Via Mammianese n.157 - loc. Goraiolo, interno 2, piano T-1 Trattasi di porzione di complesso immobiliare denominato "Residence Poggio del Sole" costituita da abitazione di tipo villetta terra tetto a schiera, libera su due lati, contraddistinta dal numero due (sigla nel Regolamento di Condominio PO2) ed esattamente la seconda da sinistra verso destra, arrivando al complesso dalla strada provinciale. L'abitazione si compone di un reparto giorno composto da ingresso-soggiorno, angolo cottura al piano terreno; di un reparto notte composto da camera matrimoniale, vano pluriuso utilizzato come cameretta/studio, disimpegno e bagno al piano primo; soffitta al piano sottotetto, non rappresentata in planimetria catastale, accessibile da botola posta nel disimpegno del piano primo. I due piani sono collegati da scale interna. Il fabbricato è corredato da due resedi esclusivi, uno antistante ed uno retrostante. Il resede antistante è occupato da un



gradino/ballatoio che permette l'accesso tra lo stesso e l'abitazione. La zona, dove è ubicato l'immobile, è dotata di fermata degli autobus, di un negozio di bar/generi alimentari e di un ristorante, con altri servizi di prima necessità a 9 km nel vicino paese di Marliana. Detta zona è stata, per anni, considerata come località di villeggiatura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 123, Sub. 6, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 77.605,00

La valutazione sopra redatta è stata eseguita considerando i fattori comparativi per immobili simili presenti in zona, per confronto di indagini di mercato ed avendo tenuto conto dell'ubicazione, dell'esposizione, della manutenzione, della conservazione, della consistenza e di tutto quello e quanto può influire il valore e la sua commerciabilità applicando detta percentuale in virtù anche della detrazione spesa di regolarizzazione catastale/urbanistica.

E precisamente:

- del sito Agenzia delle Entrate - Geopoi con il quale, inserendo l'indirizzo, abbiamo quotazione OMI del preciso edificio oggetto di valutazione (ogni passaggio per arrivare al valore è dettagliato nell'allegato alla perizia); la quotazione oscilla tra E.1050 a E.1350 al mq. per abitazioni di tipo civile e tipologia di villini e tra E.950 a E.1100 al mq. per abitazioni di tipo economico (vedasi allegato "N")

- ricerca di mercato di immobili simili (per zona, contesti condominiali, verifica dalle foto annunci presenti in rete per rifiniture analoghe) al momento presenti sul mercato, con quotazioni variabili tra E.750 a E.1400 al mq. (vedasi allegato "O"). Si precisa che il quarto annuncio dell'allegato pubblicizza la vendita di immobile dello stesso complesso residenziale di cui fa parte quello esecutato e precisamente "villa a schiera in Via Mammianese, Goraiolo, Marliana per una richiesta di E.75.000,00 per una superficie di mq.94;

- ricerca di atti di compravendita effettivamente stipulati: non ho riscontrato compravendite effettivamente stipulate. Data la zona di alta collina, un tempo considerata come area di villeggiatura, ed oggi non molto richiesta per acquisto immobile da destinarsi a prima casa per la distanza da Montecatini Terme e Pistoia, la domanda commerciale di immobili in zona è debole.

Pertanto dopo specifiche analisi, parametri di mercato, parametri qualitativi, motivazioni e calcoli confermo che il valore riportato in perizia, pari a E.850,00 al metro quadrato di superficie convenzionale, è un valore corretto e giustificato per le caratteristiche dell'immobile da valutare e gli immobili di confronto che risulta in linea con i valori di zona.

Dalla valutazione sopra riportata viene detratta la somma di E.2.282,40 necessaria per la regolarizzazione urbanistica/catastale come dettagliatamente descritto ai paragrafi di riferimento.

Pertanto al valore finale di stima di €77.605,00 si detrae la somma di €2.282,40 -- per un totale di valore finale di stima €75.322,60

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Marliana (PT) - Via Mammianese n.157 - loc. Goraiolo, interno 2, piano T-1	91,30 mq	850,00 €/mq	€ 77.605,00	100,00%	€ 77.605,00
Valore di stima:					€ 77.605,00

Valore di stima: € 77.605,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2282,40	€

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Valore finale di stima: € 75.322,60**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'esecutato è deceduto  
Gli eredi diretti hanno rinunciato

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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 20/12/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Petri Cheti

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato A - EI 390 anno 2009 giuramento e documento identità (Aggiornamento al 25/09/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato B - certificati anagrafici rilasciati Comune di Pieve a Nievole (Aggiornamento al 16/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato B1 - estratto atto di matrimonio Comune di Montecatini Terme (Aggiornamento al 10/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato B2 - estratto atto morte esecutato (Aggiornamento al 29/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato B3 - rinunce eredità (Aggiornamento al 18/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato C - consegna chiavi Cancelleria EI (Aggiornamento al 28/11/2023)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Allegato D - titolo di acquisto rilasciato dalla Conservatoria dei RR.II. di Pistoia (Aggiornamento al 17/10/2023)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato E - visura catastale storica NCEU f.37 map.123 sub.6 (Aggiornamento al 09/10/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Allegato F - estratto mappa (Aggiornamento al 09/10/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Allegato G - elaborato planimetrico ed elenco subalterni (Aggiornamento al 09/10/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato H - planimetria catastale (Aggiornamento al 14/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato I - visure ventennali eseguite presso la Conservatoria dei RR.II di Pistoia (Aggiornamento al 06/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato J - accertamento locazioni Agenzia Entrate (Aggiornamento al 11/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato K - normativa urbanistica (Aggiornamento al 26/11/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato L - atti amministrativi edilizie rilasciati Uff. Tecn.Urbanistica Comune Marliana (Aggiornamento al 24/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato M - posizione condominiale (Aggiornamento al 11/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato M1 - regolamento di condominio (Aggiornamento al 11/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato N - quotazione geopoi (Aggiornamento al 26/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato O - ricerca di mercato (Aggiornamento al 26/11/2023)
- ✓ N° 1 Google maps - Allegato P - microlocalizzazione e macrolocalizzazione (Aggiornamento al 30/11/2023)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Allegato Q - ortofoto (Aggiornamento al 30/11/2023)
- ✓ N° 1 Foto - Allegato R - tavola fotografica (Aggiornamento al 05/12/2023)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Marliana (PT) - Via Mammianese n.157 - loc. Goraiolo, interno 2, piano T-1  
Trattasi di porzione di complesso immobiliare denominato "Residence Poggio del Sole" costituita da abitazione di tipo villetta terra tetto a schiera, libera su due lati, contraddistinta dal numero due (sigla nel Regolamento di Condominio PO2) ed esattamente la seconda da sinistra verso destra, arrivando al complesso dalla strada provinciale. L'abitazione si compone di un reparto giorno composto da ingresso-soggiorno, angolo cottura al piano terreno; di un reparto notte composto da camera matrimoniale, vano pluriuso utilizzato come cameretta/studio, disimpegno e bagno al piano primo; soffitta al piano sottotetto, non rappresentata in planimetria catastale, accessibile da botola posta nel disimpegno del piano primo. I due piani sono collegati da scale interna. Il fabbricato è corredato da due resedi esclusivi, uno antistante ed uno retrostante. Il resede antistante è occupato da un gradino/ballatoio che permette l'accesso tra lo stesso e l'abitazione. La zona, dove è ubicato l'immobile, è dotata di fermata degli autobus, di un negozio di bar/generi alimentari e di un ristorante, con altri servizi di prima necessità a 9 km nel vicino paese di Marliana. Detta zona è stata, per anni, considerata come località di villeggiatura. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 123, Sub. 6, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Regolamento Urbanistico del Comune di Marliana qualifica il fabbricato in area di Insedimenti a destinazione mista residenziale-turistica saturi BT1. Detta area è disciplinata dall'art.39.4 con destinazioni d'uso ammesse e regolate dall'art.39 - aree edificate a prevalente destinazione residenziale (zona B) - Tavola grafica n. 4 - GORAIOLO - scala 1:2.000 (allegato K). Si allegano pagine del RU e precisamente: pag.49 da art.39 ... a interventi diretti convenzionati e le pagine 53 e 54 che interessa da art.39.4 ... a ml.7,50.

**Prezzo base d'asta: € 75.322,60**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 390/2009 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 75.322,60**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Marliana (PT) - Via Mammianese n.157 - loc. Goraiolo, interno 2, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 123, Sub. 6, Categoria A3	<b>Superficie</b>	91,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile, disabitato da diverso tempo, si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione. Al suo interno si trovano diverse cose da smaltire. I resedi sono chiaramente trascurati, in condizione peggiore quello retrostante (sterpaglie). Necessita di lavori di ripristino e manutenzione generale Per la specifica delle finiture si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti"		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di porzione di complesso immobiliare denominato "Residence Poggio del Sole" costituita da abitazione di tipo villetta terra tetto a schiera, libera su due lati, contraddistinta dal numero due (sigla nel Regolamento di Condominio PO2) ed esattamente la seconda da sinistra verso destra, arrivando al complesso dalla strada provinciale. L'abitazione si compone di un reparto giorno composto da ingresso-soggiorno, angolo cottura al piano terreno; di un reparto notte composto da camera matrimoniale, vano pluriuso utilizzato come cameretta/studio, disimpegno e bagno al piano primo; soffitta al piano sottotetto, non rappresentata in planimetria catastale, accessibile da botola posta nel disimpegno del piano primo. I due piani sono collegati da scale interna. Il fabbricato è corredato da due resedi esclusivi, uno antistante ed uno retrostante. Il resede antistante è occupato da un gradino/ballatoio che permette l'accesso tra lo stesso e l'abitazione. La zona, dove è ubicato l'immobile, è dotata di fermata degli autobus, di un negozio di bar/generi alimentari e di un ristorante, con altri servizi di prima necessità a 9 km nel vicino paese di Marliana. Detta zona è stata, per anni, considerata come località di villeggiatura.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni



- **ipoteca legale** derivante da ipoteca derivante da iscrizione a ruolo  
Iscritto a Pistoia il 20/09/2006  
Reg. gen. 9575 - Reg. part. 2083  
Quota: 1/1  
Importo: € 136.667,92  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 68.333,96  
Rogante: Servizio Riscossione Tributi - GET spa  
Data: 08/03/2006  
N° repertorio: 939
- **ipoteca conc.amm.va/riscossione** derivante da ruolo ed avviso di accertamento esecutivo  
Iscritto a Pistoia il 30/01/2017  
Reg. gen. 786 - Reg. part. 125  
Quota: 1/1  
Importo: € 5.563.035,50  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 2.781.517,75  
Rogante: Equitalia Servizi di Riscossione spa  
Data: 27/01/2017  
N° repertorio: 915  
N° raccolta: 8917  
Note: Quadro D -- per quanto occorrer possa
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pistoia il 14/09/2017  
Reg. gen. 7330 - Reg. part. 1214  
Quota: 1/1  
Importo: € 82.633,10  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 41.316,55  
Rogante: not.G.C.Cappellini di Pistoia  
Data: 26/09/1997  
N° repertorio: 59141  
Note: Detta iscrizione è contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* esecutato per la quota di 1/1 e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (primo intestatario mutuo originario) Il quadro D riporta: Detta iscrizione è in rinnovazione della n1039 del 2.10.1997 e si estende a tutti gli elementi indicati nell'originaria nota d'iscrizione da rinnovare (da intendersi qui integralmente riportata e trascritta), la quale costituisce titolo per la rinnovazione ai sensi dell'art. 2850 - 2 comma cod. civile.si premette quanto segue: i) in forza di contratto di cessione di crediti pecuniari in blocco, stipulato in data 29/12/2003, il cui avviso stato pubblicato nella G.U. n. 1 del 2/1/2004, la Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio soc. coop. a r.l. ha ceduto pro-soluto alla cft finanziaria s.p.a., tra gli altri, anche il credito relativo alla rinnovanda



formalita'; ii) in forza di ulteriore contratto di cessione di rapporti giuridici in blocco stipulato in data 24/9/2004, il cui avviso stato pubblicato sulla G.U. n. 277 del 27/9/2004, la cft finanziaria s.p.a ha ceduto pro-soluto alla lsf italian finance company s.r.l., tra gli altri, anche il credito sopra descritto; iii) in forza di ulteriore contratto di cessione di rapporti giuridici in blocco, stipulato in data 22/12/2006, il cui avviso stato pubblicato sulla G.U. n. 300 del 28/12/2006, la lsf italian finance company s. r.l. ha ceduto pro-soluto alla Sagrantino italy s.r.l., tra gli altri, anche il credito sopra descritto; iv) con ulteriore contratto di cessione di rapporti giuridici in blocco, stipulato in data 10/3/2008, il cui avviso stato pubblicato sulla G.U. n. 43 del 10/4/2008, la Sagrantino italy s.r.l. ha ceduto pro-soluto alla Centro Factoring s.p.a., tra gli altri, anche il credito sopra descritto; v) in data 16/12/2013, con atto a rogito del notaio Luigi Augusto Misericocchi di Milano (rep. 100.196/20.024), registrato all'agenzia delle Entrate, ufficio di Milano 1, il 31/12/2013 al numero 40.420, serie 1t, Centro Factoring s.p.a. si fusa per incorporazione in Mediofactoring s.p.a.; vi) per l'effetto della suddetta fusione, Mediofactoring s.p.a. subentrata in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi facenti capo a centro factoring s.p.a.; vii) in data 20/6/2014, con ulteriore atto di fusione a rogito del notaio Laura Cavallotti di Milano (rep. 22.907/6.804), registrato all'Agenzia delle Entrate, ufficio di Milano 6 il 2/7/2014 al numero 16.488, serie 1t, Mediofactoring s.p.a. stata incorporata da Intesa Sanpaolo s.p.a., con effetto dal 1/7/2014; viii) con atto di conferimento autenticato dal notaio Laura Cavallotti di Milano del 20/6/2014 (rep. 22.908/6.805), registrato all'Agenzia delle Entrate, ufficio di Milano 6 il 27/6/2014 al numero 15.673, serie 1t, Intesa Sanpaolo s.p.a. ha conferito a Mediocredito Italiano s.p.a., con effetto dal 1/7/2014, il ramo d'azienda "ex mediofactoring" costituito dal complesso di attività, passività e rapporti giuridici organizzato per l'esercizio dell'attività di factoring posta in essere da quest'ultima; ix) Mediocredito Italiano s.p.a. quindi subentrato in tutti i rapporti giuridici gi facenti capo a Mediofactoring s.p.a. (e sue danti causa).ai sensi dei predetti articoli 58 d.lgs.1 settembre 1993 numero 385 e 1 e 4 legge 30 aprile 1999 n. 130, le garanzie esistenti sui crediti ceduti conservano la loro validita' ed il loro grado a favore del cessionario, senza bisogno di alcuna formalita' o annotazione.la presente rinnovazione si esegue comunque con salvezza degli annotamenti eseguiti a margine della originaria iscrizione. Si precisa che la rinnovando formalita' veniva originariamente eseguita per la somma di lire 160.000.000 pari ad euro 82.633,10, delle quali lire 80.000.000 pari ad euro 41.316,55 per capitale.il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e' divenuto proprietario del bene in oggetto in forza di atto autenticato nelle firme dal notaio Francesco Regine di Cerreto Guidi del 9 febbraio 2001, repertorio n. 4833, trascritto il 16 febbraio 2001 ai n.ri 1281/794. Precisandosi quanto segue: in forza di atto del 23 aprile 1999, a rogito dr.ssa Claudia Coppola Bottazzi, notaio in Pescia, repertorio n. 9773, trascritto in data 18 maggio 1999 ai n.ri 3967/2637 il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendeva l'unità immobiliare in oggetto a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. A margine della suddetta formalità stata annotata in data 17 maggio 2011 ai n.ri 4038/613, sentenza emessa in data 08 marzo 2011 dal Tribunale di Reggio di Calabria, repertorio n. 473, mediante la quale "con sentenza del 08/03/2011 il Tribunale di Reggio di Calabria, ogni contraria domanda o eccezione disattesa, dichiara l'inefficacia per simulazione nei confronti della Banca Popolare di Crotone spa (oggi Banca Popolare del Mezzogiorno spa) dell'atto di vendita del 23/04/1999, rep. 9773, per notaio Claudia Coppola Bottazzi di Pescia, trascritto all'agenzia del territorio - servizio di pubblicità immobiliare - ufficio provinciale di Pistoia il 18/05/1999 al n. 2637 rp e n. 3967 rg, intervenuto tra i convenuti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e relativo all'immobile sito nel Comune di Marliana distinto nel NCEU al foglio 37 particella 123 sub 6. A seguito della fusione tra la Banca Popolare di Crotone spa e la Banca Popolare del Materano spa, con decorrenza 03/11/2008, la Banca Popolare del Mezzogiorno spa."

### **Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 21/10/2009

Reg. gen. 9304 - Reg. part. 5514

Quota: 1/1

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



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

Formalità a carico della procedura

Note: Successivamente rettificata con la trasc. n.5891 RP del 13.11.2009 - per correzione cognome  
esecutato (qui era stato indicato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)

- **verbale di pignoramento immobile**

Trascritto a Pistoia il 13/11/2009

Reg. gen. 10012 - Reg. part. 5891

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: la presente nota viene redatta in RETTIFICA ALLA NOTA DI TRASCRIZIONE PRESENTATA IL  
21/10/2009 AL N. 5514 REG. PART. in quanto in tale nota e' stato erroneamente trascritto il cognome  
dell'esecutato in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* invece di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

