

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Agnoletti Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 98/2024 del R.G.E.

promossa da

Codice fisc
Partita IVA

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	8
Precisazioni	9
Patti.....	9
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti.....	18
Riserve e particolarità da segnalare	21
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 98/2024 del R.G.E.	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 49.100,00	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26

In data 12/07/2024, il sottoscritto Geom. Agnoletti Stefano, con studio in Via di Porta al Borgo 4 - 51100 - Pistoia (PT), email stefano.agnoletti@tiscalinet.it, PEC stefano.agnoletti@geopec.it, Tel. 328 0272064, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via del Rosario c.m. - Loc. Vinacciano, edificio unico, piano Terra - Primo (Coord. Geografiche: 43°53'04.1" Nord - 10°52'14.9" Est.)

Trattasi fabbricato bifamiliare con sviluppo ai piani terreno e primo, comprendente rimessa e resede perimetrale, accessibile dalla Via Comunale del Rosario, senza numero civico, (per continuità con i fabbricati che lo precedono si presume il civ. 26-28). L'immobile è posizionato in zona collinare di campagna nei pressi della loc. Vinacciano, di remota edificazione ed attualmente in precario stato di conservazione, in stato di abbandono da molti anni si configura nella condizione di rudere. L'accesso risulta difficoltoso per le ridotte dimensioni ed il fondo sterrato dell'ultimo tratto di viabilità. Sul complesso si rendono necessarie consistenti opere di ristrutturazione e manutenzione straordinaria al fine di recuperare l'utilizzo abitativo.

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 al fabbricato che risulta libero ed inutilizzato è stato effettuato in data 27 Settembre 2024 congiuntamente al Sig. Mariotta Mario, delegato della Soc. ISVEG quale custode giudiziario dell'immobile.

Ai sensi dell'art.1 Bis del DPR n°633/1972 il trasferimento dell'immobile periziato è soggetto ad imposta di registro.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

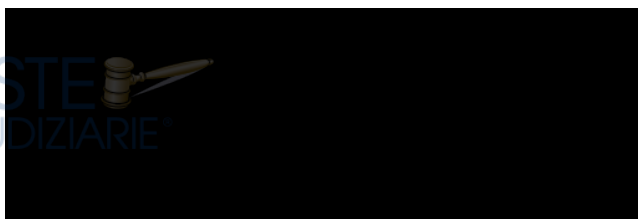
- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via del Rosario c.m. - Loc. Vinacciano, edificio unico, piano Terra - Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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



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

- [Redacted] Proprietà 1/1)

L'immobile è stato acquistato dalla [Redacted] con atto del 25.10.2000, successivamente la Società ha avuto nel corso degli anni una serie di variazioni, da cui l'attuale ragione giuridica derivante all'atto di trasformazione societaria ai rogiti del Notaio Lorenzo Zogheri in Pistoia del 20.02.2019.

CONFINI

L'edificio comprendente in unico corpo le due unità abitative ed autorimessa, è dotato di piccolo resede pertinenziale che lo circonda su ogni lato, quest'ultimo confina con vari appezzamenti di terreno agricolo di Prop. dei Sigg.ri:

[Redacted] op. 1/2
[Redacted] Prop. 1/2

i terreni confinanti sono identificati come segue presso il Catasto del Comune di Serravalle Pistoiese, ricadenti nel Foglio n°23:

- per il lato Nord ; mappale 90 sub.6 area urbana.
- per il lato Ovest; mappale 87 qualità Uliveto e mappale 79 qualità Uliveto.
- per il lato Sud ; mappale 90 sub. 5 area urbana.
- per il lato Est ; mappale 70 qualità Uliveto e mappale 172 qualità Uliveto-Vigneto.

Salvo se altri.

I confini dei lati Nord e Sud costituiti da area urbana sono rilevati dall'elaborato planimetrico catastale del

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	15,00 mq	18,00 mq	0,6	10,80 mq	2,80 m	Terreno
Abitazione lato Nord Ex sub. 3	113,00 mq	170,00 mq	1	170,00 mq	2,80 m	Terreno e primo
Loggiato dell' ingresso a comune delle abitazioni	9,50 mq	11,00 mq	0,40	4,40 mq	3,00 m	Piano primo
Loggiato a comune piano terreno	23,00 mq	24,00 mq	0,40	9,60 mq	3,30 m	Terreno
Loc. Cantine Abitazione Lato Sud Ex sub. 2	51,00 mq	72,00 mq	0,60	43,20 mq	3,30 m	Terreno
Loc.abitativi abitazione lato Sud , Ex sub.2	71,70 mq	90,00 mq	1,0	90,00 mq	3,00 m	Piano primo
Totale superficie convenzionale:				328,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				328,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato comprende due alloggi con suddivisione a taglio verticale tipo "terratetto" disposti al piano terreno e primo, oltre ad rimessa sul lato Nord, loggiato di accesso a comune al piano primo ed altro loggiato aperto al piano terreno sul lato Sud Est. Il valore della modesta area di resede (mappale 90 Sub. 7) si intende compreso in pro-quota nella stima per valore unitario del fabbricato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/05/2000 al 20/10/2000	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 90, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3°, Cons. 15 Superficie catastale 18 mq Rendita € 41,06 Piano Terreno
Dal 19/05/2000 al 20/10/2000	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 90, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3°, Cons. 6,5

		Superficie catastale 148 mq Rendita € 419,62 Piano Terrno - Primo
Dal 19/05/2000 al 20/10/2000		Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 90, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3°, Cons. 6,0 Superficie catastale 111 mq Rendita € 387,34 Piano Terra - Primo
Dal 25/10/2000 al 23/12/2005	Prop.	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 90, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3°, Cons. 6,5 Superficie catastale 148 mq Rendita € 419,62 Piano Terreno-Primo
Dal 25/10/2000 al 23/12/2005		Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 90, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3°, Cons. 6,5 Superficie catastale 148 mq Rendita € 419,62 Piano Terrno - Primo
Dal 25/10/2000 al 23/12/2005		Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 90, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3°, Cons. 15 Superficie catastale 18 mq Rendita € 41,06 Piano Terreno
Dal 25/10/2000 al 23/12/2005		Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 90, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3°, Cons. 6,0 Superficie catastale 111 mq Rendita € 387,34 Piano Terreno-Primo
Dal 23/12/2005 al 18/11/2008		Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 90, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3°, Cons. 15 Superficie catastale 18 mq Rendita € 41,06 Piano terreno
Dal 23/12/2005 al 18/11/2008		Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 90, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3°, Cons. 6,5 Superficie catastale 148 mq Rendita € 419,62 Piano Terrno - Primo
Dal 23/12/2005 al 18/11/2008		Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 90, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3°, Cons. 6,0 Superficie catastale 111 mq Rendita € 387,34 Piano Terrno - Primo
Dal 18/11/2008 al 25/05/2009		Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 90, Sub. 2 Categoria A3

		Cl.3°, Cons. 6,0 Superficie catastale 111 mq Rendita € 387,34 Piano Terreno-Primo
Dal 18/11/2008 al 25/05/2009		Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 90, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3°, Cons. 6,5 Superficie catastale 148 mq Rendita € 419,62 Piano Terreno - Primo
Dal 18/11/2008 al 25/05/2009		Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 90, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3°, Cons. 15 Superficie catastale 18 mq Rendita € 41,06 Piano terreno
Dal 25/05/2009 al 20/02/2019		Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 90, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3°, Cons. 15 Superficie catastale 18 mq Rendita € 41,06 Piano terreno
Dal 25/05/2009 al 20/02/2019		Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 90, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3°, Cons. 6,0 Superficie catastale 111 mq Rendita € 387,34 Piano Terrno - Primo
Dal 25/05/2009 al 20/02/2019		Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 90, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3°, Cons. 6,5 Superficie catastale 148 mq Rendita € 419,62 Piano Terreno-Primo
Dal 20/02/2019 al 14/04/2021		Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 90, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3°, Cons. 6,0 Superficie catastale 111 mq Rendita € 387,34 Piano Terrno - Primo
Dal 20/02/2019 al 14/04/2021		Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 90, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3°, Cons. 15 Superficie catastale 18 mq Rendita € 41,06 Piano terreno
Dal 20/02/2019 al 14/04/2021	Prop. 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 90, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3°, Cons. 6,5 Superficie catastale 148 mq Rendita € 419,62
Dal 14/04/2021 al 05/08/2024		Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 90, Sub. 10 Categoria F2

		Piano terreno, Ex particella Sub.4
Dal 14/04/2021 al 05/08/2024		Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 90, Sub. 9 Categoria F2 Piano Terreno-Primo - Ex particella sub.3
Dal 14/04/2021 al 05/08/2024		Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 90, Sub. 8 Categoria F2 Piano Terreno-Primo - Ex particella sub.2

Note descrittive delle variazioni intercorse:

Per l'intero edificio identificato dal Fog.23 Mappale 90 è stata depositata denuncia per variazione da fabbricato Rurale ad immobile Urbano mediante il Tipo Mappale Prot. 25467 del 15.04.2000 n°869.2/2000.

- L'abitazione posta sul lato Sud oggetto di costituzione catastale con pratica n°45545 del 19.05.2000, all'epoca identificata come: mappale 90 sub.2 categoria A/3 vani 6,0 rendita di Euro 387,34

- con la variazione PT0010310 del 14.04.2021 assume il Mappale: 90 sub.8 - definito Immobile COLLABENTE, di Categ. F2, privo di rendita.

- L'abitazione posta sul lato Nord oggetto di costituzione catastale con pratica n°45545 del 19.05.2000, all'epoca identificata come: mappale 90 sub.3 categoria A/3 vani 6,5 rendita di Euro 419,62

- con la variazione PT0010310 del 14.04.2021 assume il Mappale: 90 sub.9 - definito Immobile COLLABENTE di Categ. F2 privo di rendita.

- La rimessa posta sul lato Nord oggetto di costituzione catastale con pratica n°45545 del 19.05.2000 all'epoca identificata come: mappale 90 sub.4 categoria C/6 mq 15, rendita di Euro 41,06

- con la variazione PT0010310 del 14.04.2021 assume il Mappale : 90 sub.10 - definito Immobile COLLABENTE di Categ. F2 privo di rendita.

Costituisce pertinenza a comune dei 3 immobili la particella 90 sub.7 del Fog.23 - Categoria BCNC, ai subalterni n°8 - n°9 - n°10, comprendente: il terreno di resede, il porticato al piano terra, le scale di accesso e loggiato al piano primo.

L'assegnazione dei subalterni per gli immobili compresi nella particella 90 del Fog.23 deriva dall'elaborato planimetrico catastale depositato il 15.04.2021 Prot. PT 0010310, ultimo in atti.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	90	8		F2					Terreno-Primo - Ex particella sub.2	

23	90	9		F2					Terreno-Primo - Ex particella sub.3	
23	90	10		F2					terreno, Ex particella Sub.4	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo di verifica eseguito il 27.09.2024 è stato possibile accedere solo ai locali del piano terreno, per i quali ho verificato una buona corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie predecessori di ogni immobile, cioè la rappresentazione grafica depositata con pratica di costituzione del 19.05.2000, con la quale le n°3 U.I.U. comprese nel fabbricato assumevano gli identificativi di: Foglio 23, mappale 90 sub. 2, sub.3, sub.4. L'intero piano primo non è stato oggetto di verifica per impossibilità all'accesso.

Costituisce pertinenza a comune dei 3 immobili la particella 90 sub.7 del Fog.23 - Categoria BCNC ai subalterni n°8 - n°9 - n°10, comprendente: il terreno di resede, il porticato piano terra, le scale di accesso e loggiato al piano primo, come riportato nella dimostrazione grafica dei subalterni assegnati dell'elaborato planimetrico catastale depositato il 15.04.2021 Prot. PT0010310, ultimo in atti.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma del C.P.C.

PATTI

Nel titolo di provenienza (atto ai rogiti del Notaio Cappellini Giulio Cesare del 25.10.2000) si rileva una servitù attiva di " ... passo e transito con qualsiasi mezzo sull'esistente stradello che grava all'interno dell'area urbana identificata dal mappale 90 sub.5 del foglio 23 ".

Oltre a quanto indicato e nella verifica dello stato di fatto non sono state riscontrate; servitù patti o diritti di terzi che determinano limitazione della proprietà a carico dei tre immobili compresi nella procedura. Dal sopralluogo eseguito il 27.09.2024 i beni sono stati accertati liberi, inutilizzati ed stato di abbandono.

a che nell'area urbana posta a confine nord dell'abitazione di Prop. dei Sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] identificata come Mappale 90 sub.6, insiste una vecchia autovettura; Fiat Campagnola targ 202926 in stato abbandono di cui si rende necessaria la rimozione e rottamazione.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato oggetto di perizia è ubicato in zona collinare di campagna, praticamente al termine della Via Comunale del Rosario, in cui l'ultimo tratto di strada per circa 100-150 ml è difficilmente transitabile a causa della limitata ampiezza ed il fondo sterrato in cattivo stato di manutenzione, percorribile solo con veicoli fuoristrada. L'edificio ha tipologia di abitazione ex colonica, nel tempo riadattato ad uso bifamiliare, realizzato con muratura in pietra mista a mattoni, ad oggi versa in stato di totale abbandono (presumo dalla compravendita) con presenza di piante infestanti e rovi che specie sul lato est hanno invaso il resede e sovrastano l'edificio in quantità tale da impedire l'accesso al piano primo.

E' stato possibile ispezionare solo il piano terreno, cioè i locali accessori (lavanderia, sbratto e cantina) dell'unità abitativa posta sul lato Sud (Mappale 90 sub.8), ed alcuni vani abitativi e ripostiglio del lato Nord (Mappale 90 sub.9) oltre la rimessa (mapp. 90 sub.10).

Il fabbricato risulta in avanzato stato di degrado con struttura portante non ancora compromessa ma su cui necessita un intervento rilevante di consolidamento su pareti portanti, ricostruzione di alcuni solai interpiano, e probabilmente la struttura portante della copertura, di cui è non stato possibile verificare le condizioni per l'impossibilità al raggiungimento del piano primo, quindi valutata per quanto visibile dall'esterno.

Si rende quindi necessario l'accertamento delle condizioni statiche e conservative della copertura e nel caso siano già presenti; lesioni, fessurazioni, ecc. dovute ad vetustà ed incuria, porre rimedio con opere provvisorie al fine di limitare il degrado e la possibilità di crolli, già dall'inverno 2024.25.

Da quanto è stato possibile accertare, l'edificio non è servito da acquedotto pubblico, fognatura ed allacciamento alla rete Gas, quindi nel computo delle opere di ristrutturazione e ricostruzione dovranno essere considerate progettualmente le possibilità alternative per sopperire a tali servizi.

Partendo dalle attuali condizioni di pessimo stato conservativo, ritengo al fine di recuperare l'utilizzo abitativo dell'immobile si renda necessario un consistente intervento di ricostruzione e ristrutturazione, questo sia carico delle componenti strutturali dell'edificio, come anche per le finiture interne ed esterne (intonaci pavimentazioni, sistemazione del resede, ecc.), sostituzione completa degli infissi e ricostruzione ex nuovo degli impianti; elettrico, idro-sanitario e termico.

In ultimo per sopperire alla mancanza delle utenze, si rende necessaria la realizzazione di pozzo privato, impianto di depurazione dei liquami domestici, e per carenza di gas.metano prevedere la tipologia di impianti ai fini del riscaldamento abitativo, produzione di acqua sanitaria e cottura alimenti, unicamente con l'uso di energia elettrica.

Nei locali visionati è stata rilevata la presenza di; masserizie e vecchi mobili, attrezzi agricoli, soprammobili, accessori, ecc. in quantità rilevante, per i quali è necessaria opera di rimozione e smaltimento.

E' inoltre necessaria la pulizia del verde da rovi e piante in libera crescita da anni, presenti in buona parte del resede, in quantità tale da aver invaso le scale ed il loggiato di accesso al primo piano.

Per quanto indicato nel successivo paragrafo riguardante la stima e valore di mercato, sono contabilizzati i costi derivanti dalla rimozione dei vecchi arredi e materiali presenti all'interno, delle pulizie del verde. Per le condizioni descritte l'immobile è considerato fatiscente in stato di conservazione assimilabile ad un rudere, recuperabile ai fini residenziali solo dopo un completo e consistente intervento di ricostruzione e ristrutturazione.

PARTI COMUNI

Il fabbricato comprendente le due unità abitative e la rimessa ha accesso diretto dalla Via Comunale del Rosario solo per un breve tratto del resede sul lato Sud.Ovest, tramite il resede pertinenziale a comune dei 3 immobili, identificato dalla particella 90 sub.7 del Fog.23 - Cat. BCNC .

A parere dello scrivente la carenza di accesso indipendente unito alla necessità di procedere con la ristrutturazione completa sull'intero edificio non ha reso possibile la suddivisione in lotti separati.

L'aggiudicatario del lotto potrà valutare una diversa assegnazione delle parti ad uso comune e magari procedere alla diversa suddivisione ed assegnazione del resede con dotazione di terreno privato del tratto frontale ad ogni alloggio.

La suddivisione delle U.I.U. e parti a comune del bene staggito sono evidenziate nella dimostrazione grafica dei subalterni assegnati nell'elaborato planimetrico catastale depositato il 15.04.2021 Prot. PT 0010310.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nel titolo di provenienza (atto ai rogiti del Notaio Cappellini Giulio Cesare del 25.10.2000) si rileva una servitù attiva " di passo e transito con qualsiasi mezzo sull'esistente stradello che grava all'interno dell'area urbana identificata dal mappale 90 sub.5 del foglio 23 ".

Da tale atto e documenti catastali visionati, non risultano servitù passive gravanti sul fabbricato staggito.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come già indicato nel paragrafo relativo alla descrizione dello stato conservativo, il fabbricato è realizzato con pareti portanti in pietra e mattoni, solai interni di varia tipologia; alcuni realizzati travi e correnti in legno altri a voltine in cotto con longarine portanti, ed in ultimo di tipo con tavelle e longarine come visibile nel porticato. La copertura è di tipo a capanna con manto in coppi e tegoli alla "toscana" presumibilmente con struttura portante in legno. Il tutto in precarie condizioni di stabilità su cui necessita intervento rilevante di consolidamento strutturale. Le pareti sia interne che esterne hanno finitura costituita da intonaco di tipo civile tinteggiato a tempera, queste ultime con larga parte della superficie già in distacco. Nei locali accessori al piano terreno della porzione Sud come nella rimessa non è presente pavimentazione ma solo una massiciata di cemento ormai deteriorata o semplicemente terreno vegetale.

I vani abitativi dell'abitazione posizionata sul lato Nord presentano pavimentazione in cotto, comprendono camino e forno in condizioni precarie ma riutilizzabili con restauro, questo vale anche per il soffitto a voltine presente in detti locali, rimasto strutturalmente abbastanza integro, tale da essere mantenuto in uso.

Sono ormai inutilizzabili per vetustà gli impianti; idrico ed elettrico, per i quali necessita il rifacimento ex nuovo.

Il fabbricato è inserito in zona collinare di buon pregio (in prossimità della Loc. Vinacciano) ma posizionato al termine della Via Comunale del Rosario, già stretta e con carreggiata singola, dove per gli ultimi ml 100-150 risulta con corsia ridotta, fondo sterrato ad oggi percorribile solo con mezzi agricoli o fuoristrada.

Complessivamente l'edificio pur avendo tipologia di ex colonica con caratteristiche architettoniche

apprezzabili, presenta condizioni disagiate per l'accesso carrabile, carenza di allacciamento ad utenze primarie (acquedotto Comunale, fognatura e Gas metano) oltre allo stato conservativo notevolmente deteriorato. Altra nota negativa è costituita dal limitato resede esterno, assente sui lati Ovest e Nord, rispettivamente per il confine con la strada comunale e la presenza di terreno prop. di terzi a contatto con la parete Nord della rimessa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta nel suo complesso, libero inutilizzato ed in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/10/2000 al 23/12/2005		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cappellini Giulio Cesare in Pistoia	25/10/2000	66528	25170
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	31/10/2000	8439	5456
		Registrazione			
Dal 23/12/2005 al 18/11/2008		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Fusione societaria per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lorenzo Zogheri in Pistoia	23/12/2005	19219	6286
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	19/01/2006	542	385
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 18/11/2008 al 25/05/2009		ASTE GIUDIZIARIE®			
		Scissione Societaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo in Pistoia	18/11/2008	25773	10086
		Trascrizione			
Dal 25/05/2009 al 20/02/2019		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	02/12/2008	11405	6917
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2019 al 08/08/2024		Trasformazione Giuridica della Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo in Pistoia	25/05/2009	26856	10559
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	24/06/2009	5424	3293
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo in Pistoia	20/02/2019	42882	20318
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	15/03/2019	2231	1503
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 08/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto Notarile pubblico del 29/06/2005
Iscritto a Conservatoria Pistoia il 06/07/2005
Reg. gen. 6586 - Reg. part. 1579
Quota: Proprietà 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formali [REDACTED] procedura
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Notaio Cappellini Giulio Cesare in Pistoia
Data: 29/06/2005
N° repertorio: 79583
N° raccolta: 32215
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Trib. Firenze il 12/02/2014
Iscritto a Conservatoria Pistoia il 26/11/2019
Reg. gen. 9990 - Reg. part. 1604
Quota: Proprietà 1/1
Importo: € 167
A favor [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capital
Spese: € 28.632,00
Interessi: € 65.143,00
Rogante: Tribunale di Firenze
Data: 12/02/2014
N° repertorio: 1754
N° raccolta: 2014
- **Ipoteca In Rinnovazione** derivante da Atto Notaio Cappellini Giulio Cesare in Pistoia del 25.10.2000
Iscritto a Conservatoria Pistoia il 17/08/2020
Reg. gen. 6461 - Reg. part. 960
Quota: Proprietà 1/1
Importo: € 227.241,04

A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formal [REDACTED]

Capitale: € 113.620,52

Rogante: Notaio Cappellini Giulio Cesare

Data: 25/10/2000

N° repertorio: 66529

Note: Ipoteca in R [REDACTED] precedente [REDACTED] rt.1891 Reg.Gen.8440
richiesta dalla [REDACTED] on sede in [REDACTED]

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario Verbale di Pignoramento immobili Trib. Pistoia del 07.10.2021 rep. 2365**

Trascritto a Conservatoria Pistoia il 18/11/2021

Reg. gen. 11294 - Reg. part. 7710

Quota: Proprietà 1/1

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formal [REDACTED]

Note: Il pignoramento riporta gli estremi catastali dei beni nella precedente identificazione quale; Foglio 23 Mappale 90 sub.2, Mappale 90 sub.3 mappale 90 sub.4 e Mappale 90 sub.7 (BCNC parti a comune, quali resede loggiato ecc.) cioè precedente alla variazione del 14/04/2021 Prot. PT 0010310 con la quale i beni sono stati definiti ; unità immobiliari Collabenti di categoria F/2 privi di rendita.

- **Atto Giudiziario - Verbale di Pignoramento Immobili Trib. Pistoia**

Trascritto a Conservatoria Pistoia il 03/07/2024

Reg. gen. 6412 - Reg. part. 4458

Quota: Pr

A favore di [REDACTED]

Contr [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Atto Notarile Pubblico del 14/07/2022 Notaio Accordini Umberto , Valeggio sul Mincio VR**

Iscritto a Conservatoria Pistoia il 10/08/2022

Reg. gen. 8628 - Reg. part. 1339

Quota: Proprietà 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formal [REDACTED]

Note: Domanda di annotazione ad Iscrizione Reg. Part. 960 del 17/08/2020

- **Annotazione per Cessione di Ipoteca**

Iscritto a Conservatoria Pistoia il 10/08/2022

Reg. gen. 8630 - Reg. part. 1341

Quota: Pro

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: L' [REDACTED] Cessione di Ipoteca è riferita ad Iscrizione del 06/07/2005 Reg. part. 1579

- **Annotazione per SURROGAZIONE**

Iscritto a Conservatoria Pistoia il 28/02/2023

Reg. gen. 2075 - Reg. part. 507

Quota: Proprietà 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro Soc [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: L'annotazione per Surrogazione è riferita ad Iscrizione del 06/07/2005 Reg. Part. 1579

- **Annotazione per SURROGAZIONE derivante atto Notaio Paggi Monica in Pistoia del 22/02/2023**

Iscritto a Conservatoria Pistoia il 28/02/2023

Reg. gen. 2074 - Reg. part. 506

Quota: Proprietà 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Annotazione su precedente Iscrizione Ipotecaria del 17/08/2020 Reg.Part.960

NORMATIVA URBANISTICA

Il Fabbricato ricadente nell'esecuzione immobiliare, è ubicato nel Comune di Serravalle Pistoiese Loc. Vinacciano Via del Rosario c.m. (presumibilmente ex civico 28), ricade in area classificata dal Regolamento Urbanistico vigente Tavola n°01

Nord come E3 sottosistema della collina Arborata, in cui gli interventi sono regolati dall'Art.24.

Per la disciplina del territorio rurale ai sensi art.95 L.R. 655/2014 è inquadrato nella Tav.1 Categ. E2, sistema della Collina Arborata.

Inoltre l'edificio è oggetto di censimento del Patrimonio Edilizio esistente, identificato dalla scheda n°227 in cui sono riportate foto dell'anno 2001 e successive, le caratteristiche costruttive, stato di conservazione ecc. Definito come: edificio Degradato - Diruto, regolamentato dall'art.28 delle NTA.

Nella carta Vincoli del Piano Operativo l'immobile ricade in area con tutela Idrogeologica: Lettera C - regolata dall'art 142 del D.Lgs n° 42/2004.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 non risulta agibile.

Per il fabbricato in oggetto, in data 03.Aprile.2000 è stata depositata presso il Catasto Fabbricati la denuncia di cambiamento (da ex fabbricato rurale) Prot. n°869 a cui è seguito accatastamento e costituzione delle tre unità immobiliari (due alloggi e rimessa), con pratica del 19.05.200 Prot.45545.

Da visure effettuate al Catasto Terreni di Serravalle P.se l'edificio (quale particella 90 del Fog.23) risultava già presente con la qualità di Fabbricato Rurale dall'impianto Meccanografico del 01.10.1971.

Da recenti ricerche eseguite presso l'archivio edilizio Comunale non sono emerse pratiche edilizie successive al 01.09.1967 rilasciate ai proprietari quali [redacted] proprietario dal 1982 al 2000 ed ancor prima alla [redacted] dal 1971 al 19 [redacted]

In assenza di atti conservati nell'archivio Edilizio Comunale, la variazione catastale corredata dalla relative planimetrie con riproduzione grafica dei beni può essere considerata l'unico documento storico attestante la consistenza e destinazione del fabbricato, questo è avvalorato da quanto sottoscritto dalla parte venditrice Sig. [redacted] nell'atto di compravendita del 25.10.2000 in cui si dichiara; edificato in data anteriore al 01 [redacted] a di successive modifiche nella consistenza e destinazione d'uso.

Sempre nell'atto di provenienza sono riportati accordi con l'impegno dell'acquirente [redacted] di eseguire a proprie spese la pratica di deruralizzazione, realizzata in ambito catastale mediante i Urbanistici. Unitamente alla ristrutturazione dell'immobile è necessario procedere con la pratica di Deruralizzazione nei termini dell'art.83 della L.R. 65/2024 mediante deposito di S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) edilizia e contestuale pagamento degli oneri verdi, ad oggi quantificati in misura di Euro 33,38/mq dal comune di Serravalle Pistoiese.

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.

Come sopra indicato, per l'edificio necessita una regolarizzazione urbanistica con richiesta di Deruralizzazione (ad oggi attuata solo a livello catastale) con presentazione di S.C.I.A. e versamento degli oneri verdi correlati nella misura di Euro 33,38/mq per una quantificazione complessiva di Euro 10.500,00 circa (le superfici di applicazione degli oneri potrebbero differire lievemente dalla Superficie Lorda commerciale utilizzata per la stima) oltre la quale si stimano Euro 2.500,00 per onorari tecnici della procedura e spese accessorie, per un totale forfettizzato in Euro 13.000,00.

Tale importo sarà portato in detrazione al valore di stima del probabile valore di mercato al fine di pervenire ad un costo finale dell'immobile nelle condizioni di rispondenza Edilizia ed Urbanistica.

Per quanto indicato, nel successivo paragrafo di stima del bene in base al probabile valore di mercato, l'immobile è viene considerato fatiscente in pessime condizioni di conservazione assimilabile ad un rudere, recuperabile per l'utilizzo abitativo solo dopo un completo e consistente intervento di ricostruzione e ristrutturazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'edificio comprendente le due unità abitative e la rimessa è stimato e posto in vendita come Lotto Unico, libero sui 4 lati. Attualmente risultano aree di resede e pertinenze ad uso comune fra i tre immobili quali; terreno di resede, loggiato al piano terreno, la scala ed ingresso al piano primo, come rappresentato nell'elaborato planimetrico Catastale del 15.04.2021.

Tale situazione a parere dello scrivente non è rispondente alle esigenze degli alloggi, e potrebbe essere variata dall'acquirente mediante la redazione di altro elaborato planimetrico, in modo da ridistribuire parte del resede ed il porticato ad uso privato, ed assegnare la rampa scale ed il corridoio del primo piano ad uso comune dei 2 alloggi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di immobile libero sui 4 lati che comprende due alloggi suddivisi con taglio verticale (tipo terratetto), oltre a rimessa in posizione finale sul lato Nord e resede a comune, del quale preso atto del notevole degrado conseguente allo stato di abbandono quindi le pessime condizioni di manutenzione e statiche con necessità di eseguire un rilevante intervento di ricostruzione e recupero abitativo, è stato considerato dallo scrivente non frazionabile per la necessità di eseguire intervento di ristrutturazione e recupero completo sull'intero edificio. Successivamente a tale intervento coordinato e complessivo, il potenziale acquirente potrà procedere con la vendita separata degli immobili.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via del Rosario c.m. - Loc. Vinacciano, edificio unico, piano Terra - Primo

Trattasi fabbricato bifamiliare con sviluppo ai piani terreno e primo, comprendente rimessa e resede perimetrale, accessibile dalla Via Comunale del Rosario, senza numero civico, (per continuità con i fabbricati che lo precedono si presume il civ. 26-28). L'immobile è posizionato in zona collinare di campagna nei pressi della loc. Vinacciano, di remota edificazione ed attualmente in precario stato di conservazione, in stato di abbandono da molti anni si configura nella condizione di rudere. L'accesso risulta difficoltoso per le ridotte dimensioni ed il fondo sterrato dell'ultimo tratto di viabilità. Sul complesso si rendono necessarie consistenti opere di ristrutturazione e manutenzione straordinaria al fine di recuperare l'utilizzo abitativo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 90, Sub. 8, Categoria F2 - Fg. 23, Part. 90, Sub. 9, Categoria F2 - Fg. 23, Part. 90, Sub. 10, Categoria F2

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

Valore di stima del bene: € 65.600,00

Il fabbricato oggetto di stima presenta; tipologia, caratteristiche costruttive e finiture tipiche dell'edificio ex rurale, frequentemente riscontrabili negli edifici realizzati ad inizio del Sec. XX, nelle zone collinari o montane utilizzando i materiali poveri reperibili nella zona.

Internamente ho rilevato condizioni dello stato conservativo scadenti, con le parti strutturali quali; pareti portanti e solai interpiano che presentano in varie zone deterioramento e lesioni tali da rendere necessario un urgente intervento di consolidamento e ricostruzione, al fine di evitare crolli su porzioni



dell'edificio.

Si rende inoltre necessaria la pulizia del verde che ha invaso l'edificio su buona parte del perimetro, ed in particolare sul lato Est, determinando l'impossibilità all'accesso e verifica del piano primo.

Le condizioni di avanzato degrado dovuto a vetustà e stato di abbandono, determinano a parere dello scrivente impedimento alla stima del valore di mercato basato sulla comparazione di immobili simili per tipologia e zona di ubicazione, in quanto non presente nessun riscontro per compravendita di beni nelle condizioni di rudere in cui necessita la completa ristrutturazione ed in parte la ricostruzione.

Dalla verifica delle quotazioni Immobiliari; Valori OMI dell'Agenzia Entrate rilevata nel II° semestre 2023 (ultima disponibile) per edifici di tipo singolo opp. bifamiliare inseriti nella zona Collinare di riferimento ho riscontrato valori medi di Euro 1400-1700/mq zona Vinacciano ed Euro 1650-2000 zona ponte Stella, relativi a fabbricati (Villini) in normali condizioni d'uso, dotati di impianti e finiture di buon livello, prontamente utilizzabili la destinazione abitativa. Dalle ricerche eseguite sul WEB per offerte immobiliari nella zona di riferimento (l'area collinare compresa fra la Loc. Vinacciano e Ponte Stella) di fabbricati singoli con tipologia di ex colonica, ed abitazioni di tipo terratetto inserite in edifici ex rurali simili a quanto potrebbe derivare dalla ristrutturazione e recupero del fabbricato staggitto, ho riscontrato valori medi di Euro 1700-1900,00/mq (analoghi ai valori OMI) per immobili abitativi in buone condizioni d'uso prontamente utilizzabili. Considerato il considerevole impegno progettuale ed i tempi necessari alla ristrutturazione del bene periziato, ne deriva una limitata appetibilità e propensione all'acquisto, circoscritta ai soggetti con elevate capacità imprenditoriali ed organizzative, per i quali la peculiarità della tipologia di edificio isolato inserito in zona collinare, siano preponderanti rispetto ai tempi e difficoltà determinate da una ristrutturazione completa dell'immobile.

Per quanto esposto a parere dello scrivente il fabbricato staggitto può essere stimato per il valore residuale determinato dai prezzi medi di immobili simili in buone-ottime condizioni d'uso, detraendo i costi stimati delle opere necessarie al completo restauro e ristrutturazione, quest'ultime stimate in Euro 1500-1700,00/mq quindi attribuendo un valore alla superficie edificata di euro 200,00/mq al lordo di quanto necessario per l'intervento di pulizia del verde, vuotatura-sgombero dei materiali interni, (vecchi arredi, masserizie ecc.) oltre alla regolarizzazione urbanistica, cioè la pratica di Deruralizzazione con costo degli oneri verdi e spese tecniche della pratica edilizia.

Per quanto esposto il fabbricato staggitto è stimato per il probabile valore residuale della superficie di Euro 200,00/mq che applicato alla consistenza di mq 328,00 determina un probabile valore di mercato di Euro 65.600,00.

A tale importo si applica il deprezzamento derivante dalla causali indicate, quali; regolarizzazione urbanistica con la pratica di Deruralizzazione quindi il pagamento degli oneri Verdi a favore del Comune di Serravalle P.se ed onorari tecnici correlati, stimati rispettivamente in Euro 10.500,00 ed Euro 2.500,00 quindi per Tot. Euro 13.000,00.

Ulteriore riduzione è determinata dall'intervento di pulizia del verde (necessario nei confronti dei visitatori e potenziali acquirenti), è quantificato a corpo per Euro 1500,00 ed Euro 2.000,00 per la rimozione del contenuto costituito da vecchi arredi, masserizie, accessori, ecc.

Con tali considerazioni e correttivi lo scrivente attribuisce al fabbricato staggitto (Lotto Unico) una stima del probabile valore mercato di Euro 49.100,00 ai fini della vendita giudiziaria.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Serravalle Pistoiese (PT) - Via del Rosario c.m. - Loc. Vinacciano, edificio unico, piano Terra - Primo	328,00 mq	200,00 €/mq	€ 65.600,00	100,00%	€ 65.600,00
Valore di stima:					€ 65.600,00

Valore di stima: € 65.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro - Si stimano i costi per la rimozione del contenuto (vecchi mobili, attrezzi vari, masserizie, ecc) oltre a pulizia del verde	2500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	13000,00	€

Valore finale di stima: € 49.100,00

Le condizioni di avanzato degrado dovuto a vetustà e stato di abbandono del fabbricato impediscono di effettuare la stima del valore di mercato basato sulla comparazione di immobili simili per tipologia e zona di ubicazione, in quanto non presente nessun riscontro per compravendite nelle condizioni assimilabili a rudere, in cui occorre eseguire la completa ristrutturazione e consolidamento strutturale.

Dalla verifica delle quotazioni Immobiliari; Valori OMI dell'Agenzia Entrate rilevata nel II° semestre 2023 (ultima disponibile) oltre che da ricerche sul WEB di offerte immobiliari per edifici di tipo singolo opp. bifamiliare inseriti nella zona Collinare di riferimento ho riscontrato valori medi di Euro 1400-1700/mq zona Vinacciano ed Euro 1650-2000 zona ponte Stella, per fabbricati con destinazione abitativa in normali condizioni d'uso, dotati di impianti e finiture di buon livello, prontamente utilizzabili.

Per quanto esposto a parere dello scrivente il fabbricato staggito può essere stimato per il valore residuale determinato dai prezzi medi di immobili simili sopra esposti a cui detrarre il costo derivante dalle consistenti opere edili finalizzate al completo restauro e ristrutturazione, attribuendo un valore della superficie convenzionale di euro 200,00/mq. Al valore di stima indicato si applica il deprezzamento determinato dagli interventi di sistemazione quali; di pulizia del verde, vuotatura interna da arredi masserizie ecc. oltre alla regolarizzazione urbanistica, cioè la pratica di Deruralizzazione cioè i costi derivanti dal pagamento degli oneri verdi e spese tecniche della pratica edilizia.

Con tali considerazioni e correttivi, il fabbricato staggito è stimato per il probabile valore residuale della superficie di Euro 200,00/mq che applicato alla consistenza di mq 328,00 determina un probabile valore di mercato di Euro 65.600,00 a cui segue il deprezzamento correlato ai costi stimati forfettariamente per la pulizia del verde che ad oggi rende l'immobile non accessibile e non visionabile, con la necessità di eliminare tale caratteristica deleteria nei confronti dei visitatori e potenziali acquirenti, quantificata a corpo in Euro 1500,00

ed Euro 2000,00 per la rimozione del contenuto costituito da vecchi arredi, masserizie, accessori, ecc.
Altra voce di deprezzamento è legata alla necessità di regolarizzare urbanisticamente il fabbricato con la pratica di Deruralizzazione, con pagamento degli oneri Verdi a favore del Comune di Serravalle P.se ed onorari tecnici correlati, quantificati rispettivamente in Euro 10.500,00 ed Euro 2.500,00 per Tot. Euro 13.000,00
Per questo esposto ne deriva una stima finale del probabile valore di mercato di Euro 49.100,00 finalizzata alla vendita giudiziaria del fabbricato staggito.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nei locali visionati posti al piano terreno è stata rilevata la presenza di; masserizie e vecchi mobili, attrezzi agricoli, accessori, ecc. in quantità rilevante per i quali è necessaria opera di rimozione.

Al fine di ispezionare il resede esterno dell'edificio ed accedere ai locali del piano primo, si rende necessaria la pulizia del verde; rovi e piante in libera crescita da anni, presente in quantità tale da aver invaso totalmente i lati Est e Nord, oltre alla scale e loggiato del primo piano.

Per quanto indicato nel paragrafo di stima del valore, sono considerati i costi necessari alla pulizia del verde ed alla rimozione dei vecchi arredi e quanto contenuto all'interno dei locali.

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 21/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Agnoletti Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Alleg.1) Estratto di Mappa Fog. 23 Mapp.90 Serravalle P.se (Aggiornamento al 08/08/2024)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Alleg.2) n°3 planimetrie catastali U.I.U. predecessori Sub.2 - Sub.3 Sub.4 (Aggiornamento al 31/08/2024)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Alleg. 3) Visure Catastali U.I.U. predecessori , Sub.2, Sub.3 , Sub.4 (Aggiornamento al 05/08/2024)

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Alleg. 4) Visura Catastale immobile predecessore Catasto Terreni (Aggiornamento al 10/10/2024)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Alleg.5) Visura Catastali consistenza attuale, Sub.8, Sub.9, sub.10 (Aggiornamento al 05/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Alleg.6) Elaborato Planimetrico predecessore del 23.10.2000 del Mappale 90 (Aggiornamento al 27/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Alleg. 7) Elaborato Planim. vigente del 14.04.21 Mappale 90 con dimostraz. Subalterni (Aggiornamento al 27/08/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Alleg.8) Ispezioni Catastali con ricerca formalità gravanti su U.I.U. predecessori ed attuali (Aggiornamento al 08/08/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Alleg.9) Iscrizioni Ipotecarie ad Annotazioni gravanti sui beni (Aggiornamento al 08/08/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Alleg.10) Trascrizioni Contro gravanti sui Beni (Aggiornamento al 08/08/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Alleg.11) Atto Notarile di Compravendita
- ✓ N° 3 Altri allegati - Alleg. 12) atti di Variazione Societaria
- ✓ N° 3 Altri allegati - Alleg.13) Regolam Urbanitisco e Piano Operativo Serrav. P.se (Aggiornamento al 15/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Alleg. 14) Email ricerca pratiche edilizie e risposta (Aggiornamento al 09/09/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Alleg. 15) Valori OMI Ag. Entrate di riferimento (Aggiornamento al 07/10/2024)
- ✓ N° 20 Altri allegati - Alleg. 16) Fotografie Interne ed esterne fabbricato (Aggiornamento al 27/09/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via del Rosario c.m. - Loc. Vinacciano, edificio unico, piano Terra - Primo

Trattasi fabbricato bifamiliare con sviluppo ai piani terreno e primo, comprendente rimessa e resede perimetrale, accessibile dalla Via Comunale del Rosario, senza numero civico, (per continuità con i fabbricati che lo precedono si presume il civ. 26-28). L'immobile è posizionato in zona collinare di campagna nei pressi della loc. Vinacciano, di remota edificazione ed attualmente in precario stato di conservazione, in stato di abbandono da molti anni si configura nella condizione di rudere. L'accesso risulta difficoltoso per le ridotte dimensioni ed il fondo sterrato dell'ultimo tratto di viabilità. Sul complesso si rendono necessarie consistenti opere di ristrutturazione e manutenzione straordinaria al fine di recuperare l'utilizzo abitativo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 90, Sub. 8, Categoria F2 - Fg. 23, Part. 90, Sub. 9, Categoria F2 - Fg. 23, Part. 90, Sub. 10, Categoria F2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Fabbricato ricadente nell'esecuzione immobiliare, è ubicato nel Comune di Serravalle Pistoiese Loc. Vinacciano Via del Rosario c.m. (presumibilmente ex civico 28), ricade in area classificata dal Regolamento Urbanistico vigente Tavola n°01 Nord come E3 sottosistema della collina Arborata, in cui gli interventi sono regolati dall'Art.24. Per la disciplina del territorio rurale ai sensi art.95 L.R. 655/2014 è inquadrato nella Tav.1 Categ. E2, sistema della Collina Arborata. Inoltre l'edificio è oggetto di censimento del Patrimonio Edilizio esistente, identificato dalla scheda n°227 in cui sono riportate foto dell'anno 2001 e successive, le caratteristiche costruttive, stato di conservazione ecc. Definito come: edificio Degradato - Diruto, regolamentato dall'art.28 delle NTA. Nella carta Vincoli del Piano Operativo l'immobile ricade in area con tutela Idrogeologica: Lettera C - regolata dall'art 142 del D.Lgs n° 42/2004.

Prezzo base d'asta: € 49.100,00

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

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 98/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 49.100,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - Via del Rosario c.m. - Loc. Vinacciano, edificio unico, piano Terra - Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 90, Sub. 8, Categoria F2 - Fg. 23, Part. 90, Sub. 9, Categoria F2 - Fg. 23, Part. 90, Sub. 10, Categoria F2	Superficie	328,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato oggetto di perizia è ubicato in zona collinare di campagna, praticamente al termine della Via Comunale del Rosario, in cui l'ultimo tratto di strada per circa 100-150 ml è difficilmente transitabile a causa della limitata ampiezza ed il fondo sterrato in cattivo stato di manutenzione, percorribile solo con veicoli fuoristrada. L'edificio ha tipologia di abitazione ex colonica, nel tempo riadattato ad uso bifamiliare, realizzato con muratura in pietra mista a mattoni, ad oggi versa in stato di totale abbandono (presumo dalla compravendita) con presenza di piante infestanti e rovi che specie sul lato est hanno invaso il resede e sovrastano l'edificio in quantità tale da impedire l'accesso al piano primo. E' stato possibile ispezionare solo il piano terreno, cioè i locali accessori (lavanderia, sbratto e cantina) dell'unità abitativa posta sul lato Sud (Mappale 90 sub.8), ed alcuni vani abitativi e ripostiglio del lato Nord (Mappale 90 sub.9) oltre la rimessa (mapp. 90 sub.10). Il fabbricato risulta in avanzato stato di degrado con struttura portante non ancora compromessa ma su cui necessita un intervento rilevante di consolidamento su pareti portanti, ricostruzione di alcuni solai interpiano, e probabilmente la struttura portante della copertura, di cui è non stato possibile verificare le condizioni per l'impossibilità al raggiungimento del piano primo, quindi valutata per quanto visibile dall'esterno. Si rende quindi necessario l'accertamento delle condizioni statiche e conservative della copertura e nel caso siano già presenti; lesioni, fessurazioni, ecc. dovute ad vetustà ed incuria, porre rimedio con opere provvisorie al fine di limitare il degrado e la possibilità di crolli, già dall'inverno 2024.25. Da quanto è stato possibile accertare, l'edificio non è servito da acquedotto pubblico, fognatura ed allacciamento alla rete Gas, quindi nel computo delle opere di ristrutturazione e ricostruzione dovranno essere considerate progettualmente le possibilità alternative per sopperire a tali servizi. Partendo dalle attuali condizioni di pessimo stato conservativo, ritengo al fine di recuperare l'utilizzo abitativo dell'immobile si renda necessario un consistente intervento di ricostruzione e ristrutturazione, questo sia carico delle componenti strutturali dell'edificio, come anche per le finiture interne ed esterne (intonaci pavimentazioni, sistemazione del resede, ecc.), sostituzione completa degli infissi e ricostruzione ex nuovo degli impianti; elettrico, idro-sanitario e termico. In ultimo per sopperire alla mancanza delle utenze, si rende necessaria la realizzazione di pozzo privato, impianto di depurazione dei liquami domestici, e per carenza di gas.metano prevedere la tipologia di impianti ai fini del riscaldamento abitativo, produzione di acqua sanitaria e cottura alimenti, unicamente con l'uso di energia elettrica. Nei locali visionati è stata rilevata la presenza di; masserizie e vecchi mobili, attrezzi agricoli, soprammobili, accessori, ecc. in quantità rilevante, per i quali è necessaria opera di rimozione e smaltimento. E' inoltre necessaria la pulizia del verde da rovi e piante in libera crescita da anni, presenti in buona parte del resede, in quantità tale da aver invaso le scale ed il loggiato di accesso al primo piano. Per quanto indicato nel successivo paragrafo riguardante la stima e valore di mercato, sono contabilizzati i costi derivanti dalla rimozione dei vecchi arredi e materiali presenti all'interno, delle pulizie del verde. Per le condizioni descritte l'immobile è considerato fatiscente in stato di conservazione assimilabile ad un rudere, recuperabile ai fini residenziali solo dopo un completo e consistente intervento di ricostruzione e ristrutturazione.		
Descrizione:	Trattasi fabbricato bifamiliare con sviluppo ai piani terreno e primo, comprendente rimessa e resede perimetrale, accessibile dalla Via Comunale del Rosario, senza numero civico, (per continuità con i fabbricati che lo precedono si presume il civ. 26-28). L'immobile è posizionato in zona collinare di campagna nei pressi della loc. Vinacciano, di remota edificazione ed attualmente in precario stato di conservazione, in stato di abbandono da molti anni si configura nella condizione di rudere. L'accesso risulta difficoltoso per le ridotte dimensioni ed il fondo sterrato dell'ultimo tratto di viabilità. Sul complesso si rendono necessarie consistenti opere di ristrutturazione e manutenzione straordinaria al fine di recuperare l'utilizzo abitativo.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Ipoteca In Rinnovazione** derivante da Atto Notaio Cappellini Giulio Cesare in Pistoia del 25.10.2000
Iscritto a Conservatoria Pistoia il 17/08/2020
Reg. gen. 6461 - Reg. part. 960
Quota: Proprietà 1/1
Importo: € 227.241,04
A favo [REDACTED]
Contr [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 113.620,52
Rogante: Notaio Cappellini Giulio Cesare
Data: 25/10/2000
N° repertorio: 66529
Note: Ipoteca [REDACTED] art.1891 Reg.Gen.8440
richiesta dall [REDACTED]

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario Verbale di Pignoramento immobili Trib. Pistoia del 07.10.2021 rep. 2365**
Trascritto a Conservatoria Pistoia il 18/11/2021
Reg. gen. 11294 - Reg. part. 7710
Quota: Proprietà 1/1
A favor [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento riporta gli estremi catastali dei beni nella precedente identificazione quale; Foglio 23 Mappale 90 sub.2, Mappale 90 sub.3 mappale 90 sub.4 e Mappale 90 sub.7 (BCNC parti a comune, quali resede loggiato ecc.) cioè precedente alla variazione del 14/04/2021 Prot. PT 0010310 con la quale i beni sono stati definiti ; unità immobiliari Collabenti di categoria F/2 privi di rendita.
- **Atto Giudiziario - Verbale di Pignoramento Immobili Trib. Pistoia**
Trascritto a Conservatoria Pistoia il 03/07/2024
Reg. gen. 6412 - Reg. part. 4458
Quota: Proprietà 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formal [REDACTED]

Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione per Cessione di Ipoteca**
Iscritto a Conservatoria Pistoia il 10/08/2022
Reg. gen. 8630 - Reg. part. 1341
Quota: Proprietà 1/1
A favore di [REDACTED]
Contr [REDACTED]
Note: Cessione di Ipoteca è riferita ad Iscrizione del 06/07/2005 Reg. part. 1579
- **Atto Notarile Pubblico del 14/07/2022 Notaio Accordini Umberto , Valeggio sul Mincio VR**
Iscritto a Conservatoria Pistoia il 10/08/2022

Reg. gen. 8628 - Reg. part. 1339

Quota: Pro

A favore d

Contro

Forma

Note: Domanda di annotazione ad Iscrizione Reg. Part. 960 del 17/08/2020

- **Annotazione per SURROGAZIONE**

Iscritto a Conservatoria Pistoia il 28/02/2023

Reg. gen. 2075 - Reg. part. 507

Quota: Proprietà 1/1

A favore

Contro S

Formalità a carico della procedura

Note: L'annotazione per Surrogazione è riferita ad Iscrizione del 06/07/2005 Reg. Part. 1579