

TRIBUNALE DI PISTOIA

LIQUIDAZIONE DEI BENI ex art. 14-ter e s.s. L. 3/2012: n° 5/2022 R.G.

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Nicoletta Maria Caterina Curci
OCC: Dott.ssa Nadia Coradeschi
LIQUIDATORE: Dott.ssa Nadia Coradeschi



RIERIMENTO :- PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DE BENI
dei sig.ri :

- XXXXXXXXXXXX nato a xxxxxxxxxxx il XXXXXXXXXXXX ,
e
- XXXXXXXXXXXX nata in xxxxxxxxxxx il XXXXXXXXXXXX
proprietari in comunione legale de beni

Il sottoscritto Geom. Valerio Barontini , iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Pistoia col n° 782 si incarico della dott.ssa Nadia Coradeschi ,redige la presente perizia di stima atta a determinare il più probabile valore dei beni posti in Comune di Marliana loc. Goraiolo via Mammianese civico 122

-- o o O o o --

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILIARI

Il fabbricato interessato è posto in Marliana Loc Goraiolo Via Mammianese n ° civico 122 e risulta suddiviso in due unità e più precisamente :

Unita "A" -abitazione che si sviluppa da terra a tetto e più specificamente da piano seminterrato-piano terra- piano primo(mezzanino)- piano secondo -e piano terzo (soffitte) con superficie catastale di mq 209 e altra unità abitativa **Unita "B"** posta al piano seminterrato del fabbricato con superficie catastale di mq 51 ; oltre in accessorio cortile comune a tutte e due le unità immobiliari.

SOPRALLUOGO

Presso l'immobile interessato, il sopralluogo si è svolto regolarmente alla presenza del sig.XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX e si è proceduto alla verifica dello stato dei luoghi , dei rilievi metrici e fotografici-

Rappresentazione Catastale

Immobili che trovano rappresentazione in detto Comune al giusto conto nel foglio di mappa 28 da:

- **l'Unita "A"** dal mappale 10 sub 5 Categoria A/3, classe 5°, vani 10 , consistenza di superficie mq 209 ,



GEOM. VALERIO BARONTINI VIA ROMA N.32 -51011-BUGGIANO -PT-TEL.-FAX 0572-32031 -CELL..328 -4053668

Iscritto albo Procedura Penale e albo di Procedura Civile del Tribunale di Pistoia

e-mail geom-v.barontini@libero.it – pec: - valerio.barontini@geopec.it

abitazione piano S1-T-1-2-3

-l'Unità "B" dal mappale 10 sub 4 categoria A/3 ,classe 3°, vani 3,5 , consistenza di superficie mq 51 , abitazione piano S1 .

-Oltre mappale 10 sub 3 - corte comune quale bene non censibile ai mappali 10 sub 4 e sub 5.

Confini : Via Mammianese ,beni XXXXXXXXXXXX , beni XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, salvo se altri o diversi confini.

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILIARI

Unità principale denominata "A"

-Abitazione distinta al numero civico 122 di via Mammianese composta al piano terra da ingresso-atrio, scale di comunicazione da terra a tetto , cucina, tinello-pranzo , sala, ai sovrastanti piani partendo dal mezzanino composto da disimpegno, camera, guardaroba , w.c. e bagno al piano primo, da disimpegno e due camere al piano secondo , al sovrastante piano da tre vani uso soffitta , in accessorio al piano terra trovasi ampia terrazza con sovrastante loggiato in legno di superficie coperta circa mq 20,00 ; al piano sotto-strada a cui si accede dalla corte e passaggio posto al di sotto della terrazza sono posti due vani uso cantina e due ripostigli , vani contigui e di passaggio .

Unità abitativa avente un superficie utile (interna) pari a mq 195 come da rilievo e di consistenza catastale di mq 209. **(scatti fotografici da n. 1, al n. 18 compreso)**

Unità secondaria denominata "B"

Unità posta la piano seminterrato sul retro rispetto a detta Via e prospiciente il cortile comune, composta da tre vani totalmente al grezzo, e per i quali è esplicito che i lavori di ristrutturazione sono stati interrotti in opera , di cui attualmente due vani vengono usati come rimessaggio vario , mentre il terzo è totalmente inagibile (ex zona notte).

Unità abitativa a avente un superficie utile (interna) come da rilievo mq 42 e di consistenza catastale di mq 51 . **(scatti fotografici n.2, n.23, n.24, n.25)**

Caratteristiche intrinseche

-L'Unità abitativa principale internamente al piano terra presenta vari punti di umidità sul lato prospiciente la pubblica via (via Mammianese), la pavimentazione sempre al piano terra in alcuni vani risulta rinnovata (zona giorno) e si presenta in buone condizioni, mentre ai piani superiori mezzanino-primo e secondo composta da mattonelle "in graniglia di varie coloriture e ornamenti " , pavimentazione che oltre ad essere logora dal tempo, si mostra disconnessa e staccata dal sottofondo in vari punti (nel vano disimpegno addirittura mancante in alcune parti) , il servizio igienico e l'attiguo bagno rinnovati nel tempo si presentano di buona condizioni , il piano soffitta è con pavimentazione

ancora al grezzo con alcuni pareti del vano di sinistra rispetto all'accesso da rifinire, **(scatti fotografici da n.3, al n.18 compreso)** il piano seminterrato (sotto-strada) a cui si accede come detto attraverso passaggio posto al di sotto della terrazza presenta vani semi-rifiniti o totalmente al grezzo, con pavimentazioni in prevalenza lasciate in terra battuta, locali in condizioni fatiscenti.

(scatti fotografici dal n.19 al n. 22 compreso)

Sul fianco -lato Nord- del fabbricato esternamente sulla terrazza esistente è posto un loggiato di più recente costruzione composto da pilastri in legno di 16 x 16 cm con sovrastanti travetti con orditura in legno e tavolato avente copertura a falda unica, e come sopra detto con una superficie coperta di circa mq 20,00.

(scatti fotografici n.1 e n. 26)

-L'Unità secondaria posta al piano seminterrato sul retro rispetto a detta Via e prospiciente il cortile comune, composta da tre vani che si presentano totalmente al grezzo.

-IL fabbricato nel suo complesso presenta strutture perimetrali e portanti in muratura ordinaria mista, solai prevalentemente in tavelloni e travi di Ferro "IPE", copertura a padiglione composta da orditura primaria (travi) e secondaria (travetti) in legno, infissi esterni con finestre in legno e vetri normali, (no doppio vetro o vetrocamera), finestre e persiane in legno che necessitano di opere manutentive. Internamente ogni vano è rifinito a intonaco in calce di malta in normale stato conservativo.

L'impianto elettrico ha subito modificazioni nel tempo, e prevalentemente si presenta sotto traccia, l'impianto di riscaldamento è in disuso e non più funzionante, caldaia posta al piano seminterrato sotto strada nel vano cantina ma come anzi detto in condizioni fatiscenti, attualmente è in uso una stufa posta nel vano cucina alimentata a legna.

-Esternamente gli intonaci delle facciate sono in mediocri condizioni, e per i quali occorrono opere radicali di risanamento e di successiva imbiancatura.

Caratteristiche estrinseche

L'immobile ricade in zona a collinare lungo la strada Mammianese, la sua posizione risulta mediocre per non essere posta nelle vicinanze a servizi pubblici di primaria importanza o al centro cittadino.

Assenza di garanzia per vizi occulti

Lo scrivente, a seguito del rilievo effettuato e degli studi eseguiti, ritiene di non poter escludere la presenza di vizi occulti e per tali ragioni non vi è garanzia della possibile assenza dei medesimi

Conformità Edilizia

-Il complesso in esame è antecedente al 01/09/1967-

Da sopralluogo sul posto si rilevano dei cambiamenti rispetto allo stato legittimo dell'immobile sia internamente che esternamente per opere eseguite senza titolo , nell' unità abitativa primaria denominata "A" alcune opere come il rifacimento dei bagni, e pavimentazioni varie , oggi rientrano nel tipo di opere definite totalmente libere , come meglio esplicito nell' allegata tabella "A" del d.lgs. n. 222/2016 , relativamente alla posizione attuale del vano cucina avente altezza di ml 2,40 emerge dall'esame della planimetria catastale antecedente del 25-05-1951 , che detto vano cucina è rimasto nella posizione originaria che a mio giudizio è da considerare conforme, in quanto esistente già prima dell'entrata in vigore del d.m. del 05/07/1975-norme relative ai requisiti igienico-sanitari- che indicano l' altezza minima in ml 2,70 , chiaramente escludendo la parte occupata dal ripostiglio oggi non più presente e che deve essere ripristinato o in alternativa ripristinare la cucina esclusivamente nel vano oggi in uso quale sala e usare detto vano con destinazione accessoria ; venendo alla terrazza posta sul fianco lato Nord , come da indicazioni avute della stessa ditta proprietaria è un opera antecedente al 1967 e questo trova conferma dalla tipologia costruttiva della stessa in vigore all'epoca, mentre il loggiato posto sulla terrazza eseguito senza nessun titolo valido , è in violazione alle distanza minima di rispetto alla pubblica Via (posto in adiacenza) e inoltre in contrasto con la normativa antisismica per la sua posizione strutturale ricadente con i pilastri in mezzera del solaio della terrazza . Opera eseguita nel periodo al 2019 in quanto non presente nella cartografica -Ortofoto- della Regione Toscana rispondente al 2013 ma presente nella cartografia -Ortofoto- riferita al 2019 . - Opera da considerarsi non suscettibile di sanatoria, ma da demolire -

Al piano seminterrato per l'unità "B" pur essendo al grezzo con opere di ristrutturazione sospese e non ultimate occorre richiedere un nuovo titolo che però deve rispettare i parametri di cui al d.m. del 05/07/1975 , inoltre si evidenzino per detta unità alcune differenze sia internamente che esternamente degli sfondi (aperture/finestre) ovvero aperture inesistenti o esistenti rappresentate in diversa posizione. e dimensione , questo dal raffronto per quanto si può rilevare dalla planimetria catastale del 1951 sopra richiamata (precisando che nella stessa planimetria manca -forse per disattenzione del allora tecnico redattore- l' apertura di accesso de un vano al piano seminterrato).

Le planimetrie catastale presenti agli atti del Catasto Fabbricati sono da ritenersi non conformi rispetto allo stato rilevato sul posto in quanto nelle stesse non sono rappresentate le difformità e incongruenze sopra descritte .

Adempimenti per regolarizzare urbanisticamente la consistenza immobiliare

Per quanto riguarda le difformità descritte le stesse possono essere sanate presentando al Comune di Marliana una domanda di Accertamento di Conformità in Sanatoria ex art. 209 della L.R. 65/2014 per il conseguimento dell'Attestazione di Conformità in Sanatoria , eventualmente acquisendo

GEOM. VALERIO BARONTINI VIA ROMA N.32 -51011-BUGGLIANO -PT-TEL.-FAX 0572-32031 -CELL.328 -4053668

Iscritto albo Procedura Penale e albo di Procedura Civile del Tribunale di Pistoia

e-mail geom-v.barontini@libero.it – pec: - valerio.barontini@geopec.it

preventivamente i necessari Nulla Osta di altri enti competenti , se necessari. Nella stessa pratica potranno essere sanate anche le opere interne e gli errori grafici presenti sia per l'unità principale che per l'unità secondaria .

-Accertamento di conformità per quale ad oggi lo scrivente CTU prevede una sanzione minima pari ad € 1.000,00 e spese tecniche pari ad € 2.500,00 compreso diritti comunali , mentre per l'aggiornamento catastale (modulo docfa + planimetrie + elaborato grafico) non conformi allo stato reale sono previste spese tecniche professionale pari ad € 1.250,00 compreso diritti .

-Per il loggiato pari a una superficie di circa mq 20, se ne prevede la demolizione tenuto conto , della struttura in legno , la sua posizione , la consistenza e facilità nello smantellamento di un onere pari a € 350,00 il mq compreso trasporto alla pubblica discarica del materiale di risulta , complessivamente per € 7.000,00 .

Redazione di nuovo titolo quale "SCIA " edile , redatta ai sensi dell'art 135 della L.R. 65/2014 e relativa alla definizione delle opere così come sospese ed oggi al grezzo per l'unità "B" al piano seminterrato , con allegata pratica per opere prive di rilevanza ai fini sismici redatta a sensi della legge regionale n°69 del 22/11/2019, la quale prevede dette opere prive di rilevanza ai fini della pubblica incolumità, ai sensi dell'art. 94 bis c. 1 lett. c) del DPR 380/2001 e della DGR 663/2019, All.B -le pratiche strutturali devono essere depositate al Comune insieme alla pratica edilizia -.

Spese tecniche compreso diritti comunali ed escluso oneri e costo di costruzione da corrispondere al Comune per la definizione della pratica edile, pari ad € 3.500,00 .

Solo ed esclusivamente a titolo informativo si ipotizzano le spese occorrenti ad oggi per ultimare i lavori compreso gli impianti tecnologici , spese di incidenza pari ad € 1.100 al mq , corrispondenti ad € 46.200,00 per la superficie interna che risulta pari a mq 42 .

--Spese tecniche e sanzioni complessivamente pari a € 15.250,00 da detrarre al valore di stima

PARTICOLARITÀ' DA SEGNALARE

Lo scrivente da una prima verifica a vista e sommaria dello stato dei luoghi ritiene utile precisare che i confini dell'immobile oggetto della presente valutazione estimativa , sul lato "Nord-Est" rispetto alla particella 205 allo stato attuale , non appaiano prettamente attinenti a quelli che emergono da un confronto con la mappa catastale , specifico riferimento alla parte d' ingombro dell'attuale cancellata di accesso al cortile dell'immobile di proprietà dei coniugi xxxxxxxxxxxxxxxx come pure appare discostante la conformazione del fabbricato in mappa .

FORMALITA ' PRESENTI - ISCRIZIONE E TRASCRIZIONI - Beni in Marliana (PT)

-TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/08/2004 - Registro Particolare 5151- Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx Repertorio 20178/10031 del 22/07/2004



GEOM. VALERIO BARONTINI VIA ROMA N.32 -51011-BUGGLIANO -PT-TEL.-FAX 0572-32031 -CELL.328 -4053668

Iscritto albo Procedura Penale e albo di Procedura Civile del Tribunale di Pistoia

e-mail geom-v.barontini@libero.it – pec: - valerio.barontini@geopec.it

- COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE CONTRO del 03/08/2004 - Registro Particolare 1892 Registro Generale 8156
Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Repertorio 20179/10032 del 22/07/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in MARLIANA(PT)
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/06/2017 - Registro Particolare 3177 Registro Generale 4887 Pubblico
ufficiale PISTOIA Repertorio 189/9990 del 19/06/2017
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in PISTOIA(PT)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 13/10/2022 - Registro Particolare 7038 Registro Generale 10568 Pubblico
ufficiale TRIBUNALE DI PISTOIA Repertorio 5/2022 del 14/06/2022
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO
Immobili siti in MARLIANA(PT), PISTOIA(PT)-

STIMA

-Il valore commerciale dei beni è stato determinato con il metodo sintetico comparativo sulla base delle seguenti variabili:

-ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che lo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, , suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza e ha seguito di un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato , tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto della presente stima, tenuto conto dello stato di manutenzione attuale dell'edificio-

Valutazione comparabili schede A-B-C – **valore medio pari ad € 486,00 allegato DOC. 6**

-Valutazione per l'unità "A"

$$\text{mq } 209 \times \text{€ } 486,00 = \text{€ } 101.574,00$$

-Valutazione per l'unità "B "

nella stima di detta unità ulteriormente si applica una decurtazione pari al 60% del valore in quanto detta unità è allo stato grezzo .

$$(\text{mq } 51 \times \text{€ } 486,00) - 60\% = \text{€ } 9.914,00 \text{ con arrotondamento}$$

-Spese per per regolarizzazione a detrarre € 15.250,00

Calcolo dedotti gli oneri per sanzioni e spese tecniche-

$$\text{€ } 101.750,00 + 9.914,00 - \text{€ } 15.250,00 = \text{Valore più probabile dei beni riferito ad oggi € } 96.414,00$$

(Novantaseimilaquattrocentoquattordici/00 uero)

Li 13.06.2023

In Fede

Geom. Valerio Barontini

allegati:- -

1)-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Documentazione – Catasto

- 2)-- Visura catastale
- 3)-- Elaborato planimetrico catastale
- 4)-- Elenco subalterni
- 5)-- Planimetria catastale mapp.10 sub 5
- 6)-- Planimetria catastale mapp.10 sub 4
- 7)-- Planimetria catastale antecedente del 1951
- 8)-- Estratto di mappa



Documentazione – Cartografia Ortofoto

- 9)-- Cartografia Ortofoto riferita al 2019
- 10)-- Cartografia Ortofoto riferita al 2013

Documentazione -SCHEDE COMPARABILI

- 11)-- Schede comparabili di raffronto
- 12)-- Scheda A . rogito Notaio Paolantonio
- 13)-- Visura Catastale relativa a atto Notaio Paolantonio
- 14)-- Scheda B . rogito Notaio Bafunno
- 15)-- Visura Catastale relativa a atto Notaio Bafunno
- 16)-- Scheda C . Prezzo bene in vendita

Documentazione -Formalità presenti Beni Marliana

- 17)-- nota compravendita prop. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- 18)-- Ispezione delle formalità presenti



GEOM. VALERIO BARONTINI VIA ROMA N.32 -51011-BUGGIANO -PT-TEL.-FAX 0572-32031 -CELL.328 -4053668

Iscritto albo Procedura Penale e albo di Procedura Civile del Tribunale di Pistoia

e-mail geom-v.barontini@libero.it – pec: - valerio.barontini@geopec.it