

TRIBUNALE DI PISTOIA

DIV. n. 26/12

Esecuzione immobiliare n. 337/07 promossa da:

Non Performing Loans

(già Credito Cooperativo della Valdinievole)

Contro

[REDACTED]

Il sottoscritto **GIUSEPPE MAZZOTTA** avente studio Professionale in Pistoia Via Piero Gobetti n. 11 è stato nominato dal Signor Giudice delle esecuzioni immobiliari quale Consulente d'Ufficio per la esecuzione immobiliare in oggetto.

Previo giuramento di rito il Sig. Giudice ha posto al sottoscritto il seguente quesito: “

- 1) **Identificare i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento; a tal proposito, in caso di modifiche catastali, il consulente dovrà precisare i nuovi identificativi, la variazione dalla quale si originano e la corrispondenza tra vecchi e nuovi identificativi, Indichi Altresì se l'immobile sia regolare catastalmente.**
- 2) **riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifiche se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso o altro diritto reale.**
- 3) **Indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisto mortis causa non trascritti**

Via Gobetti n. 11- 51100 - PISTOIA

Telefono 0573 1700455

Posta elettronica: giuseppe@studiomazzotta.com



- 4) *A fornire una sommaria descrizione del bene*
- 5) *Provveda a riferire sullo stato di possesso dell' immobile con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale avvenga l' occupazione con specifica attenzione all' esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l' eventuale disdetta, l' eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio*
- 6) *A verificare l' esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell' acquirente ovvero in particolare: domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni - Debiti per spese condominiali ex art 63 comma 2 - Atti di asservimento urbanistici , eventuali limiti all' edificabilità o diritti di prelazione - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale , con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione - Altri pesi o limitazioni d' uso*
- 7) *A verificare l' esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all' acquirente al momento della vendita con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura*
- 8) *A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l' esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l' esistenza di opere abusive, si pronunci sull' eventuale sanabilità ai sensi delle leggi 47/85 e 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all' art. 40 della legge 47/85 ed all' articolo 46 del D.Lvo 378/01. Indichi in particolare gli estremi della Concessione edilizia ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione in sanatoria on indicazione dei relativi costi, ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967*

- 9) *Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato indicando - il valore di mercato - il prezzo a base d'asta*
- 10) *Ad indicare in caso di pignoramento di quota di bene indiviso: il valore come al punto 7 che precede sia dell'intero che della quota pignorata - se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura*
- 11) *Ad indicare il regime impositivo della vendita*
- 12) *Ad effettuare un riepilogo in caso di più lotti” .*

A seguito ed in conseguenza dell'accettazione dell'incarico, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le indagini, gli accertamenti, i sopralluoghi e quanto altro necessario per rispondere correttamente al suddetto quesito.

PARTE PRIMA

1) Identificazione del bene.

l'immobile oggetto di relazione, posto in comune di Montecatini Terme in provincia di Pistoia e precisamente in Via Ugo Giovannozzi (ex via Calabria) n. 10.

Al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Montecatini Terme l'immobile è contraddistinto nel foglio 25 mappale 401 subalterno 4 e mappale 403 categoria A/3 classe 4 vani 4,5 e rendita Euro 232,41 La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

Parte Seconda

A: le certificazioni catastali dei beni eseguiti corrispondano a quelli trascritti nei verbali di pignoramento.

B: l' eseguita non risulta avere altre proprietà

C: Presso l'archivio del comune di Montecatini ho rilevato che detto immobile è stato realizzato su concessione edilizia n. 3303 del 8 luglio 1978

D: esiste certificato di abitabilità rilasciato in data 20 dicembre 1980

E: esistono diritti di comproprietà e precisamente la proprietà è così suddivisa:

[REDACTED]

Parte terza

Da ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Registro di Pescia non ho rilevato la registrazione di alcun contratto locatizio.

L'immobile alla data del sopralluogo era in uso [REDACTED] e al momento del sopralluogo era presente anche [REDACTED]

La provenienza del bene all'esecutata è pervenuta mediante [REDACTED] e trascritta in data 30/1/2003 al r.p. 394 e r.g. 606

In precedenza [REDACTED] avevano acquistato l'immobile oggetto di perizia in data 29/5/1989 con atto Notaio Stromillo di Montecatini repertorio 19522 fascicolo 5465 registrato a Pescia il 2/6/1989 al n. 525

Parte quarta

- Alla data odierna l'immobile innanzi descritto risultava di proprietà dei signori:

[REDACTED]

~~_____~~
~~_____~~

Parte quinta



ISCRIZIONI

- Nota del 30/7/2007 r.p. 1156 r.g. 4759 ipoteca derivante da iscrizione a ruolo a favore GET S.p.a. servizio riscossione tributi (nota del 1/9/2004 r.p. 748 r.g. 5276 con la quale si annotava la cancellazione totale della predetta iscrizione)

- Nota del 5/10/2006 r.p. 1478 r.g. 5815 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Pistoia sez distaccata di Monsummano Terme a favore del Credito Cooperativo della Valdinievole

- Nota del 30/10/2006 r.p. 1607 r.g. 6350 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Lucca a favore del Banco Desio Toscana s.p.a.

- Nota del 18/9/2007 r.p. 1971 r.g. 6496 ipoteca legale derivante da ipoteca legale a favore di Equitalia Get S.p.a.

▪ **TRASCRIZIONI**

- Trascrizione del 14/1/2008 r.p. 117 r.g. 175 Verbale di pignoramento immobili eseguito da pubblico ufficiale del Tribunale di Pistoia repertorio 1563/2008 del 20/12/2007

Parte sesta



ACCERTAMENTO SULLA DIVISIBILITA' DEI BENI ESECUTATI



Via Cobetti n. 11 - 51100 PISTOIA
Tel. 0573 27000
E-mail elettronica: giuseppe@studiomazzotta.com

Geometra Giuseppe Mazzotta

Il sottoscritto ritiene che vi sia la possibilità di dividere i beni pignorati e quindi di procedere alla vendita in unico lotto composto da:

Lotto 1 Appartamento civile abitazione

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Parte settima

Non ritengo possibile ulteriori divisioni del bene

Parte ottava

Alla presente allego elaborati fotografici dell'immobile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Salaria, 21-21100- PESTINA
Telefono: 0920-341000

Già conosciuto: giuseppe@studiomazzotta.com

Parte nona



COMPOSIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di appartamento di civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato condominiale posto lungo la via Ugo Giovannozzi n. 10 a Montecatini Terme

L'immobile è composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile con dispensa, disimpegno, due camere, bagno, e giardino ad uso esclusivo lungo i tre lati dell'appartamento

L'immobile è dotato di riscaldamento singolo a metano.

L'impianto elettrico è da rimodernare così come l'impianto idraulico.

I sanitari sono di colore chiaro, i pavimenti sono di monocottura, gli infissi in legno con vetro camera e avvolgibili

Sul giardino vi è una servitù di attingimento di acqua potabile a favore del condominio

La superficie lorda dell'appartamento è di circa mq 87 oltre a circa 130 mq di giardino esclusivo.



Considerazioni di stima



Via Gebetti n. 11 - 51100 - PISTOIA

Telefono 0573 170041

Posta elettronica: giuseppe@studiomazzotta.com

Geometra Giuseppe Mazzotta

Tenendo conto della natura degli immobili, delle loro caratteristiche e dimensioni, rifiniture, stato di manutenzione e uso, ritengo opportuno attribuire ai beni sopradescritti il seguente valore:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Lotto 1 : Unità di civile abitazione :**

VALORE COMPLESSIVO Euro 250.000,00

(Euro duecentocinquantamila)

Composto da:

appartamento mq 87 x €2500/mq : Euro 217.500

Giardino mq 130 x € 250/mq : Euro 32.500

[REDACTED]

Euro 27.800,00 (arrotondamento in leggero eccesso)

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver compiutamente svolto l'incarico affidatogli che con il giuramento si era impegnato ad assolvere.

Pistoia Giugno 2011



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Brucelle Hgson

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Garibaldi 11 - 51100 - PISTOIA
Telefono 0573/1706465
Per informazioni giuseppe@studiomazzotta.com