

AL  
TRIBUNALE DI PISTOIA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

NELLA PROCEDURA NR. 231/2018 REG.ES.

Oggetto : INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA PERITALE A SEGUITO DI RIUNIONE DI  
PROCEDURA NR 160/2019 ALLA NR 231/2018 REC.ES..

Il sottoscritto Arch. Massimo Neri, nominato CTU nell'udienza del 25.01.2019 per la Procedura n°231/2018, ed in data 28.10.2019 per la Procedura n°160/2019, premesso:

- che, in data 14.05.2019 ho depositato la perizia di stima relativa alla procedura n° 231/2018 avente per oggetto la stima dei diritti di proprietà pari al 50% del Sig. [REDACTED], [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (coniuge non esecutata) sugli immobili posti in Comune di Serravalle Pistoiese (PT) rappresentati al Catasto Fabbricati di detto comune nel foglio 9 dai mappali:
- 33 sub. 13, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 26, rendita euro 60,43 via Marlianese 41 piano terra;
- 33 sub. 14, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 24, rendita euro 55,78 via Marlianese 41 piano terra;
- 33 sub. 15, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita euro 503,55 via Marlianese 41 piano terra, primo e secondo;
- 33 sub. 16, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,0 vani, rendita euro 464,81 via Marlianese 41 piano terra, primo e secondo, graffato con la particella 34 sub 5;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





rimessa. Il vano tecnico è accessibile dal vano scala che porta al bene n° 1 posto al piano primo ed è collegato alla rimessa da una porta. La porzione di immobile si presenta interamente ristrutturato con finiture normali ed in buono stato di manutenzione. Identificato al Catasto Fabbricati – Fg. 9, Part. 33, Sub. 13, Categoria C/6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto proprietà (1/1). Valore di stima del bene € 17.391,95.

Il valore di stima del Lotto 1 : € 206.534,11

### 3. Deprezamenti

- Costi complessivi di sanatoria, sanzioni, diritti, spese tecniche e catastali € 6.000,00;
- Vizzi e difetti occulti, andamento mercato immobiliare, non libera vendita 15% € 30.980,11;
- Smontaggio e smaltimento tettoie esterne € 1.000,00;

**VALORE FINALE DI STIMA LOTTO 1 € 168.554.00**

### LOTTO 2, costituito dal:

- **bene n° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) – Via Marlianese n.c. 41, 1/1 intera proprietà di porzione di un vecchio fabbricato di tre piani fuori terra costituito da più unità abitative. L'unità residenziale oggetto di pignoramento è la prima a partire dal lato Ovest del fabbricato ed è disposta su tre piani. Al piano terra troviamo l'ingresso ad una piccola corte scoperta con scala che porta al piano primo composto da soggiorno/tinello con angolo cottura, disimpegno, bagno, una camera matrimoniale e scale che portano al piano secondo sottotetto dove sono ubicate due camerine, bagno e disimpegno. L'immobile si presenta interamente ristrutturato con buone finiture ed in buono stato di manutenzione. Identificato al Catasto Fabbricati – Fg. 9, Part. 33, sub. 15, categoria A/3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1). Valore di stima € 171.220,51.
- **bene n° 4** - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) – Via



- In relazione alla riunione delle due procedure allego l'aggiornamento delle visure ipotecarie relative all'esecutato sig. [REDACTED] e nuove visure relative al coniuge esecutato sig.ra [REDACTED] aggiornate al 02.01.2020, dalle quali si evince che entrambi sono oggetto del pignoramento immobiliare trascritto in data 27.06.2019 n° 3572 R.P. e 5304 R.G.
- In merito alla suddivisione in n° 2 lotti ed al loro relativo valore, confermo tutto quanto riportato e descritto nella predetta Relazione di Stima, precisando che il valore dei lotti è relativo ai diritti di piena proprietà (1/1) e pertanto riporto le valutazioni riferite all'intera proprietà:

**LOTTO 1**, costituito dal:

1. **bene n° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) – Via Marlianese n.c. 41c, 1/1 intera proprietà di porzione di un vecchio fabbricato di tre piani fuori terra costituito da più unità abitative. L'unità residenziale oggetto di pignoramento è la quarta a partire dal lato Ovest del fabbricato ed è disposta su tre piani. Al piano terra troviamo l'ingresso con scala che porta al piano primo composto da soggiorno/tinello con angolo cottura, bagno con antibagno e scale che portano al piano secondo sottotetto dove sono ubicate due camerine, una camera matrimoniale, bagno e disimpegno. L'immobile si presenta interamente ristrutturato con buone finiture ed in buono stato di manutenzione. Identificato al Catasto Fabbricati – Fg. 9, Part. 33, sub. 16, categoria A/3, graffato 34 sub 5. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1). Valore di stima € 189.142,16.
2. **bene n° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) – Via Marlianese n.c. 41c, 1/1 intera proprietà di porzione di un vecchio fabbricato ristrutturato di tre piani fuori terra costituito da più unità abitative. La porzione oggetto di pignoramento è la terza a partire dal lato Ovest del fabbricato ed è ubicata al piano terra con accesso diretto dalla Via Marlianese n.c. 41 ed è costituita da due vani, uno tecnico e l'altro a



Marlianese n.c. 41, 1/1 intera proprietà di porzione di un vecchio fabbricato ristrutturato di tre piani fuori terra costituito da più unità abitative. La porzione di fabbricato oggetto di pignoramento è la seconda a partire dal lato Ovest del fabbricato ed è ubicata al piano terra con accesso diretto dalla Via Marlianese n.c. 41 ed è costituita da un unico vano ad uso rimessa. Nel vano è presente una cucina lungo il lato sud, attualmente non utilizzata. La porzione di immobile si presenta interamente ristrutturato con finiture normali ed in buono stato di manutenzione. Identificato al Catasto Fabbricati – Fg. 9, Part. 33, Sub. 14, Categoria C/6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto proprietà (1/1). Valore di stima del bene € 22.096,22.

Il valore di stima del Lotto 1 : € 193.316,73

- **Deprezzamenti**

- Costi complessivi di sanatoria, sanzioni, diritti, spese tecniche e catastali € 11.500,00;
- Vizzi e difetti occulti, andamento mercato immobiliare, non libera vendita 15% € 28.997,51.
- Smontaggio e smaltimento tettoie esterne € 1.000,00

**VALORE FINALE DI STIMA LOTTO 2 € 151. 819,22**

*Allegati: Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 02.01.2020).*

Buggiano, lì 09.01.2020

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

