
TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ginanni Mirna, nell'Esecuzione Immobiliare 289/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.313, piano T-1.....	5
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.309-311, piano T-1.....	6
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.313, piano T-1.....	6
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.309-311, piano T-1	6
Titolarità	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.313, piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.309-311, piano T-1	7
Confini	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.313, piano T-1.....	8
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.309-311, piano T-1	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.313, piano T-1.....	8
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.309-311, piano T-1	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.313, piano T-1.....	9
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.309-311, piano T-1	9
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.313, piano T-1.....	11
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.309-311, piano T-1	11
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.313, piano T-1.....	12

Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.309-311, piano T-1	12
Patti.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.313, piano T-1.....	13
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.309-311, piano T-1	13
Stato conservativo.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.313, piano T-1.....	13
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.309-311, piano T-1	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.313, piano T-1.....	13
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.309-311, piano T-1	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.313, piano T-1.....	14
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.309-311, piano T-1	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.313, piano T-1.....	14
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.309-311, piano T-1	15
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.313, piano T-1.....	15
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.309-311, piano T-1	15
Provenienze Ventennali.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.313, piano T-1.....	16
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.309-311, piano T-1	16
Formalità pregiudizievoli.....	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.313, piano T-1.....	19
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.309-311, piano T-1	20
Normativa urbanistica.....	21

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.313, piano T-1.....	21
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.309-311, piano T-1	22
Regolarità edilizia.....	22
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.313, piano T-1.....	22
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.309-311, piano T-1	23
Vincoli od oneri condominiali	24
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.313, piano T-1.....	24
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.309-311, piano T-1	24
Stima / Formazione lotti	24



INCARICO

All'udienza del 13/03/2020, la sottoscritta Geom. Ginanni Mirna, con studio in Corso Amendola, 5 - 51100 - Pistoia (PT), email geometraginanni@virgilio.it; geometraginanni@gmail.com, PEC mirna.ginanni@geopec.it, Tel. 0573 24 682, Fax 0573 24 682, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/03/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.313, piano T-1 (Coord. Geografiche: lat.43,897625; long:10,823834)
- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.309-311, piano T-1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESE N.313, PIANO T-1

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione elevato su due piani fuori terra, costituito da due unità immobiliari, precisamente un appartamento di civile abitazione ed una rimessa.

L'appartamento, di fatto risulta suddiviso senza autorizzazioni in due unità abitative, è composto nel suo insieme al piano terra da ingresso e scala, un locale accessorio (adibito impropriamente a cucina); al piano primo da sala, disimpegno, camera con bagno e cucinotto (realizzati in assenza di autorizzazioni in luogo di un solo vano abitativo), studio con bagno (quest'ultimo realizzato in assenza di autorizzazioni), altra sala con cucinotto (quest'ultimo realizzato in assenza di autorizzazioni), disimpegno, camera, ripostiglio e bagno (questi ultimi due accessori realizzati in assenza di autorizzazioni in luogo di un vano abitativo) e terrazzo (realizzato in assenza di autorizzazioni).

L'appartamento risulta corredato al piano terra da rimessa e locale di sgombero, entrambi con accesso non carrabile dal portico comune alle unità immobiliari sopra descritte.

Il fabbricato in oggetto risulta accessibile, attraverso la corte comune, da una strada di modeste dimensioni, con viabilità a doppio senso di marcia, che si diparte dal lato sud del Ponte di Serravalle.

Nella zona non sono presenti parcheggi pubblici.

Il fabbricato risulta allacciato all'acquedotto comunale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si precisa che:

- il vano ad uso cantina al piano terra, sulla sinistra rispetto al portico comune, non è compreso nella consistenza in oggetto, trattandosi di pertinenza di quanto descritto al bene n.2;
- per quanto attiene alla distribuzione interna dell'appartamento si rimanda all'elaborato grafico

Allegato H.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESSE N.309-311, PIANO T-1

Trattasi di un fabbricato elevato su due piani fuori terra in precarie condizioni statiche, elevato su due piani fuori terra, oltre ad un vano ad uso cantina al piano terra del limitrofo fabbricato (mappale 81); costituito da:

- un appartamento al n.c.309, composto al piano terra (con altezza di ml.2,15 circa) da cucina, un vano, scala di accesso al piano, loggia e pollaio; al piano primo (a tetto con altezza media inferiore a ml.2,50) da due vani di cui uno di passo e piccolo servizio igienico;
- un appartamento al n.c.311, composto al piano terra da ingresso (con altezza di ml.2,20 circa), scala di accesso al piano primo, cantina (con altezza di circa ml.2,60); al piano primo un vano e cucina, scala di accesso al piano primo (con altezza media di ml.2,50 circa), corredato da altro vano cantina al piano terra con accesso dalla loggia dell'appartamento descritto al punto precedente.

Il fabbricato in oggetto risulta accessibile, attraverso la corte comune, da una strada di modeste dimensioni, con viabilità a doppio senso di marcia, che si diparte dal lato sud del Ponte di Serravalle. Nella zona non sono presenti parcheggi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.313, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.309-311, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESSE N.313, PIANO T-1

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

La documentazione ipo-catastale è stata aggiornata ed integrata con l'atto di provenienza (Allegato D).

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESSE N.309-311, PIANO T-1

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

La documentazione ipo-catastale è stata aggiornata ed integrata con l'atto di provenienza.



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESE N.313, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESE N.309-311, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESI N.313, PIANO T-1

Corte comune map.189, bene n.2, residua proprietà **** Omissis **** (map.190), s.s.a.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESI N.309-311, PIANO T-1

Corte comune map.189, bene n.1, residua proprietà dei signori **** Omissis **** (map.79), s.s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESI N.313, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locali accessori	53,00 mq	70,00 mq	0,30	21,00 mq	2,60 m	terra
Abitazione	150,00 mq	180,00 mq	1,00	180,00 mq	0,00 m	primo
Rimessa	64,00 mq	85,00 mq	0,30	25,50 mq	2,95 m	T
portico	21,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				229,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				229,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'abitazione al piano primo, seppur all'interno della stessa sia stata ricavata di fatto un'altra unità abitativa con accesso non indipendente, è conteggiata nella sua interezza, in quanto dovrà essere ripristinata l'unità immobiliare originaria, non essendo conveniente procedere alla sanatoria.

Altezze utili rilevate al piano primo in sede di sopralluogo:

- nella zona a nord a tetto, altezza utile in gronda ml.2,60 ed altezza utile in colmo ml. 3,80;
- nella zona sud altezza utile ml. 2,73 (con sovrastante sottotetto non praticabile).

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESI N.309-311, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	78,00 mq	1,00	78,00 mq	0,00 m	T-1
Abitazione	60,00 mq	72,00 mq	1,00	72,00 mq	0,00 m	T-1

Totale superficie convenzionale:	150,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	150,00 mq	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESE N.313, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/05/1986 al 27/03/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 81, Sub. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 8,5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 395,09 Piano T-1
Dal 27/05/1986 al 27/03/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 81, Sub. 6 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 90 mq Rendita € 185,92



L'intestazione catastale delle unità immobiliari in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

Ai fini storico catastali si precisa che i beni in oggetto identificati in fg.12 mappali 81 sub.5 e 81 sub.6, derivano dai mappali 37 sub.2 e 37 sub.3 del fg.13, in ordine alle planimetrie di variazione presentate in data 9 dicembre 1976 rispettivamente ai nn. 108 e 109 di protocollo.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESE N.309-311, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1999 al 08/08/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 80, Sub. 2 Categoria A6 Cl.2 Superficie catastale 3,5 mq Rendita € 84,96 Piano T-1 Graffato 81 sub.4
Dal 01/01/1999 al 08/08/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 80, Sub. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4,5 Superficie catastale 4,5 mq Rendita € 109,23 Piano T-1



Dal 09/08/2001 al 11/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 80, Sub. 2 Categoria A6 Cl.2 Superficie catastale 3,5 mq Rendita € 84,96 Piano T-1 Graffato 81 sub.4
Dal 09/08/2001 al 11/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 80, Sub. 1 Categoria A6 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 3,5 mq Rendita € 109,23
Dal 12/01/2002 al 23/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 80, Sub. 2 Categoria A6 Cl.2 Superficie catastale 3,5 mq Rendita € 84,96 Piano T-1 Graffato 81 sub.4
Dal 12/01/2002 al 23/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 80, Sub. 1 Categoria A6 Cl.2 Superficie catastale 4,5 mq Rendita € 109,23 Piano T-1
Dal 24/11/2002 al 09/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 80, Sub. 1 Categoria A6 Cl.2 Superficie catastale 4,5 mq Rendita € 109,23 Piano T-1
Dal 24/11/2002 al 09/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 80, Sub. 2 Categoria A6 Cl.2 Superficie catastale 3,5 mq Rendita € 84,96 Piano T-1 Graffato 81 sub.4
Dal 10/09/2003 al 28/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 80, Sub. 1 Categoria A6 Cl.2 Superficie catastale 4,5 mq Rendita € 109,23 Piano T-1
Dal 10/09/2003 al 28/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 80, Sub. 2 Categoria A6 Cl.2 Superficie catastale 3,5 mq Rendita € 84,96 Piano T-1 Graffato 81 sub.4
Dal 29/03/2004 al 27/03/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 80, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1 Superficie catastale 3,5 mq

		Rendita € 162,68 Piano T-1 Graffato 81 sub.4
Dal 29/03/2004 al 27/03/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 80, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1 Superficie catastale 4,5 mq Rendita € 209,17 Piano T-1

L'intestazione catastale delle unità immobiliari in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESI N.313, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	81	5		A4	1	8,5	214 mq	395,09 €	T-1		
	12	81	6		A4	1	4	90 mq	185,92 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati catastali corrispondono con i dati indicati nell'atto di pignoramento, con le seguenti precisazioni:
 - la planimetria dell'appartamento (protocollo n.108 del 09.12.1976) non corrisponde allo stato dei luoghi, per diversa distribuzione interna e per mancanza di rappresentazione, nell'angolo nord al piano primo, del vano ad uso studio e del bagno;
 - la planimetria della rimessa (protocollo n.109 del 09.12.1976), seppur individui l'unità immobiliare, dovrà essere ripresentata per modifica della destinazione d'uso da abitazione a rimessa.

L'aggiornamento catastale farà carico alla parte acquirente, in seguito ai lavori di ripristino o all'ottenimento di un permesso a sanatoria, come in seguito precisato.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESI N.309-311, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	80	1		A4	1	4,5	totale mq.78, totale escluse aree scoperte mq.77 mq	209,17 €	T-1	
	12	80	2		A4	1	3,5	72 mq	162,68 €	T-1	81 sub.4

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati catastali corrispondono con i dati indicati nell'atto di pignoramento, ed identificano i beni in oggetto, per quanto è stato possibile accertare dall'esterno; la planimetria presentata in data 29.03.2004 al numero PT0035394 (quanto al mappale 80 sub.1) differisce dallo stato di fatto, la porta di accesso e la finestra sul lato ovest risultano chiuse con materiale edile; la planimetria presentata in data 29.03.2004 al numero PT0035388 (quanto ai mappali uniti 80 sub.2 e 81 sub.4) differisce dallo stato di fatto, la porta di accesso risulta sul luogo di maggior dimensioni.

L'aggiornamento catastale farà carico alla parte acquirente, in seguito ai necessari lavori di ristrutturazione.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESE N.313, PIANO T-1

In data 9 luglio 2020 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, alla presenza del signor **** Omissis ****, figlio degli esecutati, consentendo la visita all'interno dei beni.

La data del sopralluogo è stata posticipata di un giorno, rispetto alla comunicazione inviata con raccomandata, per esigenza della proprietà.

Il pignoramento non grava le pertinenze scoperte circostanti il fabbricato.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESE N.309-311, PIANO T-1

In data 9 luglio 2020 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, alla presenza del signor **** Omissis ****, figlio degli esecutati, consentendo la visita all'interno dei beni.

La data del sopralluogo è stata posticipata di un giorno, rispetto alla comunicazione inviata con raccomandata, per esigenza della proprietà.

Il pignoramento non grava le pertinenze scoperte adiacenti il fabbricato.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESI N.313, PIANO T-1

Si ritiene opportuno precisare che il locale cantina al piano terra, sulla sinistra rispetto al portico, risulta compreso nella descrizione del bene n.2.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESI N.309-311, PIANO T-1

I beni risultano nel possesso materiale degli esecutati e della loro famiglia.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESI N.313, PIANO T-1

Lo stato conservativo del fabbricato in linea generale in normali condizioni di manutenzione e conservazione, anche l'appartamento si presenta in normali condizioni di manutenzione, ad eccezione di alcuni locali al piano primo ove sono presenti macchie di umidità provenienti dal sottotetto e gli infissi esterni che necessitano di tinteggiatura; i locali al piano terra si presentano in pessime di manutenzione e conservazione, ad eccezione del locale destinato a cucina comunque da ripristinare nella destinazione originaria a locale di sgombero. Si rimanda comunque alla documentazione fotografica "Allegato N".

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESI N.309-311, PIANO T-1

Il fabbricato di remota costruzione, risulta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione ed in precarie condizioni statiche, come si evince dalla documentazione fotografica "Allegato N".

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESI N.313, PIANO T-1

I beni in oggetto hanno diritto alle seguenti parti comuni:

- portico al piano terra del fabbricato, privo di autonoma rappresentazione, comune tra l'appartamento e la rimessa, come risulta dalle planimetrie Allegato C);
- la corte comune, con altre unità immobiliari, rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Serravalle Pistoiese in foglio 12 dal mappale 189 (non gravato dal pignoramento).

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESI N.309-311, PIANO T-1

I beni in oggetto hanno diritto alla corte comune, con altre unità immobiliari, rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Serravalle Pistoiese in foglio 12 dal mappale 189 (non gravato dal pignoramento).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESI N.313, PIANO T-1

Non sono rilevate servitù gravanti i beni in oggetto, salvo quelle derivanti dalla costruzione del fabbricato.

Si precisa che:

- lo schema smaltimento dei liquami è stato realizzato nel terreno particella 190, di proprietà dei signori **** Omissis ****, non gravato dal pignoramento.

Nell'atto di provenienza ai rogiti notaio Elena Mantellassi del 10.09.2003 rep.20433/3483 (Allegato M), si precisa che la corte particella 189, a comune con limitrofe proprietà e sulla quale (porzione nord) i signori hanno e mantengono per destinazione del buon padre di famiglia, ai sensi dell'art.1062 c.c., diritto di passo per accedere ad una loro residua proprietà.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESI N.309-311, PIANO T-1

Nell'atto di provenienza ai signori **** Omissis ****, ai rogiti notaio Elena Mantellassi del 10.09.2003 rep.20433/3483 (Allegato M), si precisa che la corte particella 189, posta ad ovest del fabbricato, a comune con limitrofe proprietà e sulla quale (porzione nord) i venditori hanno e mantengono per destinazione del buon padre di famiglia, ai sensi dell'art.1062 c.c., diritto di passo per accedere ad una loro residua proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESI N.313, PIANO T-1

IL fabbricato, di cui è parte l'appartamento in oggetto, presenta una struttura portante verticale mista in pietra e muratura, strutture orizzontali in parte in laterizio, in parte in legno ed in legno e mezzane, il tetto a due falde è in legno e mezzane. Le pareti esterne sono a pietra e mattoni stuccati, le gronde sono in cemento armato.

L'appartamento si sviluppa al piano primo accessibile da scala esclusiva che si diparte dal piano terra, oltre ai locali accessori al piano terra, presenta le seguenti finiture:

- pareti interne: finite ad intonaco civile tinteggiato;
- infissi esterni: finestre in legno e vetri, con portelloni in legno (in mediocri condizioni di conservazione);
- porte interne in legno e vetri ed in parte in legno tamburato;

- portoncino d'ingresso: in legno;
- pavimentazione interna: in cotto;
- rivestimenti e pavimenti nei bagni in gres ceramico (dotati di doccia, lavabo, bidet e wc);
- rivestimenti cucine: in gres ceramico;
- impianto di riscaldamento autonomo a metano con caldaia murale, ed elementi radianti in alluminio;
- impianto elettrico: del tipo sottotraccia;
- in alcuni locali abitativi al piano primo risultano installati split per l'aria condizionata, con unità motore posizionata sulla facciata tergale.

L'appartamento di fatto suddiviso risulta suddiviso in due unità abitative con utenze non separate, il tutto allacciato ad un unico contatore acqua, gas e luce.

La rimessa risulta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, compreso gli infissi.

Per una migliore individuazione delle caratteristiche dei beni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESI N.309-311, PIANO T-1

Il fabbricato in oggetto presenta una struttura portante verticale in pietra e muratura, le strutture orizzontali sono in parte in legno e mezzane, il tetto a due falde è in legno e mezzane; per la maggior parte privo degli infissi esterni. L'immobile risulta in precarie condizioni statiche e privo di impianti. Il vano cantina al piano terra del limitrofo fabbricato particella 81 è in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESI N.313, PIANO T-1

L'appartamento in oggetto risulta abitato dai signori **** Omissis **** (esecutati) e dal loro figlio **** Omissis ****, come si evince dallo stato di famiglia rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Serravalle Pistoiese, in data 25 giugno 2020 (Allegato F); porzione dell'appartamento inoltre risulta occupato dal signor **** Omissis ****, figlio degli esecutati.

I signori **** Omissis **** hanno concesso inoltre in comodato gratuito al figlio **** Omissis ****, una porzione dell'appartamento in oggetto, precisamente una camera al piano primo a destra della scala di accesso al piano, alla quale si accede attraversando un salone ed è la prima adiacente al bagno di servizio, come risulta dal contratto sottoscritto tra le parti in data 19.11.2009, registrato a Pescia il 2.12.2009 al n.1913 serie 3, rilasciato in copia dall'Agenzia delle Entrate in data 04.06.2020. (Allegato E)

Si precisa che in seguito all'istanza inoltrata dalla scrivente all'Agenzia delle Entrate tramite PEC in data 29/05/2020 prot.13658, non sono emersi ulteriori contratti.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESI N.309-311, PIANO T-1

I beni sono a disposizione degli esecutati e dei loro figli. All'interno di locali al piano terra risultano accatastati materiali di vario genere. Non è stato possibile accedere ai locali del piano primo, vista la situazione criticità del fabbricato.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESI N.313, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/05/1986 al 26/03/2020	**** Omissis ****	decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pistoia	15/05/1986	898	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	14/06/1986	3143	2017
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
ufficio registro di Pistoia	05/06/1986	1451			

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.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESI N.309-311, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1999 al 08/08/2001	**** Omissis ****	titoli successori anteriori al 01.01.1991			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/08/2001 al 11/01/2002	**** Omissis ****	denuncia di successione di Scandagli Amina			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/08/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/05/2003	4903	3094
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ufficio registro di Pistoia	06/05/2002	26	1215
Dal 12/01/2002 al 23/11/2002	**** Omissis ****	denuncia di successione di Poli Nella			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/01/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	13/06/2003	6124	3843
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ufficio registro di Pistoia	11/06/2002	74	1216
Dal 24/11/2002 al 09/09/2003	**** Omissis ****	denuncia di successione di Cipollini Corrado Bruno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	26/08/2003	9072	5888
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ufficio registro di Pistoia	06/03/2003	75	1225
Dal 10/09/2003 al 26/03/2020	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Elena Mantellassi	10/09/2003	20433	3483
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	26/09/2003	10017	6476
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Si precisa che ai signori

i beni in oggetto erano pervenuti:

- in parte per successione di _____ apertasi in data 22.12.1969, denuncia registrata a Pistoia il 10.03.2000 al n.16 vol.1181, trascritta a Pistoia in data 13.10.2000 al n.5126 di r.p. in rettifica alla denuncia di successione trascritta in data 19.10.1971 al n.6484 di r.p.;

- in parte per successione di _____, apertasi in data 11.03.1979, denuncia registrata a Pistoia il 10.03.2000 al n. 18 vol.1181, trascritta a Pistoia in data 20.10.2000 al n.5281 di r.p.;

- in parte per successione di Scandagli Dario, apertasi in data 5.11.1983, denuncia registrata a Pistoia il 3.03.2000 al n. 19 vol.1181, trascritta a Pistoia in data 16.10.2000 al n.5172 di r.p.;

- in parte per successione di _____ apertasi in data 22.12.1986, denuncia registrata a Pescia il 9.03.2000 al n. 53 vol.147, trascritta a Pistoia in data 21.10.2000 al n.5309 di r.p.;

- in parte per successione di _____ apertasi in data 2.09.1998, denuncia registrata a Pistoia il 2.03.1999 al n. 77 vol.1165, trascritta a Pistoia in data 25.08.1999 al n.4763 di r.p.;

- in parte per successione di _____ apertasi in data 22.10.1998, denuncia registrata a Torino il 22.04.1999 al n. 25 vol.7909, trascritta a Pistoia in data 27.01.2000 al n.500 di r.p.;

- in parte per successione di _____ apertasi in data 9.08.2001, denuncia registrata a Pistoia il 6.05.2002 al n. 26 vol.1215, trascritta a Pistoia in data 10.05.2003 al n.3094 di r.p.;

- in parte per successione di _____ apertasi in data 12.01.2003, denuncia registrata a Pistoia l'11.06.2002 al n. 74 vol.1216, trascritta a Pistoia in data 13.06.2003 al n.3843 di r.p.;

- in parte per successione di _____ apertasi in data 24.11.2002, denuncia registrata a Pistoia il 5.03.2003 al n. 75 vol.1225, trascritta a Pistoia in data 26.08.2003 al n.5888 di r.p.;

come meglio descritto nell'atto ai rogiti notaio Elena Mantellassi del 10.09.2003 rep.20433/3483. (Allegato M).

Si precisa inoltre che non risultano trascritte le accettazioni di eredità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESI N.313, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 26/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 21/02/2017
Reg. gen. 1413 - Reg. part. 250
Quota: 1/2
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 54.184,61
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 28/06/2015
N° repertorio: 2150
Note: L'ipoteca grava le particelle: - 80 sub.1 di cat.A/4; - 80 sub.2 e 81 sub.4, graffate tra loro, di cat.A/4; - 81 sub.5 di cat.A/4; - 81 sub.6 di cat.A/4.

Trascrizioni

- **pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 22/02/2019
Reg. gen. 1539 - Reg. part. 1007
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento grava le particelle: - 80 sub.1 di cat.A/4; - 80 sub.2 e 81 sub.4, graffate tra loro, di cat.A/4; - 81 sub.5 di cat.A/4; - 81 sub.6 di cat.A/4. Si precisa che nella nota di trascrizione la banca viene erroneamente indicata come: CASSA DI RISPARMIO E DELLA LUCCHESIA S.P.A.
- **pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 13/01/2020
Reg. gen. 191 - Reg. part. 145
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento grava le particelle: - 80 sub.1 di cat.A/4; - 80 sub.2 e 81 sub.4, graffate tra loro, di cat.A/4; - 81 sub.5 di cat.A/4; - 81 sub.6 di cat.A/4.

Oneri di cancellazione

Gli oneri a carico della procedura, consistono nella restrizione beni delle seguenti formalità:

- ipoteca giudiziale n.250: Euro 35,00 (tassa ipotecaria), Euro 59,00 (imposta di bollo) oltre allo 0,50% del valore di aggiudicazione quanto all'imposta ipotecaria;
- nota di trascrizione pignoramento n.1007: Euro 200,00 (imposta ipotecaria), Euro 35,00 (tassa ipotecaria) ed Euro 59,00 (imposta di bollo); totale Euro 294,00.
- nota di trascrizione pignoramento n.145: Euro 200,00 (imposta ipotecaria), Euro 35,00 (tassa ipotecaria) ed Euro 59,00 (imposta di bollo); totale Euro 294,00;



BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESI N.309-311, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 26/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 28/05/2004
Reg. gen. 5426 - Reg. part. 1209
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.000,00
Rogante: Elena Mantellassi
Data: 25/05/2004
N° repertorio: 2265
Note: L'ipoteca grava le particelle: - 80 sub.2 e 81 sub.4, graffate tra loro, di cat.A/4; - 80 sub.1 di cat.A/4; - 79 ente urbano.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 21/02/2017
Reg. gen. 1413 - Reg. part. 250
Quota: 1/2
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 54.184,61
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 28/06/2015
N° repertorio: 2150

Note: L'ipoteca grava le particelle: - 80 sub.1 di cat.A/4; - 80 sub.2 e 81 sub.4, graffate tra loro, di cat.A/4; - 81 sub.5 di cat.A/4; - 81 sub.6 di cat.A/4.

Trascrizioni



- **pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 22/02/2019

Reg. gen. 1539 - Reg. part. 1007

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava le particelle: - 80 sub.1 di cat.A/4; - 80 sub.2 e 81 sub.4, graffate tra loro, di cat.A/4; - 81 sub.5 di cat.A/4; - 81 sub.6 di cat.A/4. Si precisa che nella nota di trascrizione la banca viene indicata come: CASSA DI RISPARMIO E DELLA LUCCHESIA S.P.A.

- **pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2020

Reg. gen. 191 - Reg. part. 145

Quota: 1/1 proprietà

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava le particelle: - 80 sub.1 di cat.A/4; - 80 sub.2 e 81 sub.4, graffate tra loro, di cat.A/4; - 81 sub.5 di cat.A/4; - 81 sub.6 di cat.A/4.

Oneri di cancellazione



Gli oneri a carico della procedura, consistono nella restrizione beni delle seguenti formalità:

- ipoteca volontaria n. 1209: Euro 35,00 (tassa ipotecaria);

- ipoteca giudiziale n.250: Euro 35,00 (tassa ipotecaria), Euro 59,00 (imposta di bollo) oltre allo 0,50% del valore di aggiudicazione quanto all'imposta ipotecaria, con un minimo di Euro 200,00;

- nota di trascrizione pignoramento n.1007: Euro 200,00 (imposta ipotecaria), Euro 35,00 (tassa ipotecaria) ed Euro 59,00 (imposta di bollo); totale Euro 294,00.

- nota di trascrizione pignoramento n.145: Euro 200,00 (imposta ipotecaria), Euro 35,00 (tassa ipotecaria) ed Euro 59,00 (imposta di bollo); totale Euro 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESSE N.313, PIANO T-1

Il fabbricato in oggetto, ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico ricade in area BR1 - Zone residenziali di recupero (conservative) (disciplinata dall'art.29.6.5); all'interno del Perimetro Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art.24 L.64/2014 (Allegato O).

Il territorio di Serravalle Pistoiese è indicato in zona sismica 3 - zona con pericolosità sismica media. (Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n.3274/2003, aggiornata con Deliberazione della Giunta Regionale Toscana n.421 del 26.5.2014).

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESE N.309-311, PIANO T-1

Il fabbricato in oggetto, ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico ricade in area BR1 - Zone residenziali di recupero (conservative) (disciplinata dall'art.29.6.5); all'interno del Perimetro Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art.24 L.64/2014 (Allegato O).

Il territorio di Serravalle Pistoiese è indicato in zona sismica 3 - zona con pericolosità sismica media. (Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n.3274/2003, aggiornata con Deliberazione della Giunta Regionale Toscana n.421 del 26.5.2014).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESE N.313, PIANO T-1

L'immobile non 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 risulta agibile.

La costruzione del fabbricato risale a data anteriore al primo settembre 1967; successivamente è stata rilasciata la Concessione Edilizia n.3/87 del 31 agosto 1987 per lavori di ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione (Allegato "G"), alle seguenti condizioni:

- i lavori non potranno avere inizio senza la preventiva autorizzazione del Genio Civile;
- presentazione della documentazione di cui alla Legge 373/90 entro 10 giorni dalla comunicazione di inizio lavori;
- non è ammissibile la costruzione del terrazzo. Dovranno essere mantenute le attuali caratteristiche architettoniche.

Si precisa che, in riferimento all'istanza trasmessa per mail al Comune di Serravalle Pistoiese, lo stesso ha inviato alla scrivente copia della suindicata concessione edilizia, tra i documenti ricevuti non risulta la comunicazione di inizio e fine lavori, l'autorizzazione rilasciata dal Genio Civile e la documentazione L.373/90; nessun documento relativo all'abitabilità.

La scrivente precisa che per l'emergenza sanitaria in corso non è stato possibile accedere direttamente all'Ufficio Urbanistica del Comune di Serravalle Pistoiese, pertanto la documentazione reperita è quella inviata dall'amministrazione.

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.

In base alla documentazione ricevuta dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Serravalle Pistoiese, l'appartamento in oggetto non risulta conforme per:

- modifica della distribuzione interna;
 - modifiche esterne (al piano terra: apertura di una finestra nel locale accessorio, demolizione del ripostiglio sul tergo, variazione della destinazione d'uso del locale accessorio; al piano primo: diversa distribuzione dei spazi interni, apertura di una finestra nel cucinotto nella parte sud-est; trasformazione di finestra in porta nel locale soggiorno per l'accesso alla terrazza; realizzazione di terrazza previa demolizione di un solaio di copertura; rialzamento del tetto nella zona sud-est del fabbricato con gronde in c.a.).

A maggior chiarimento si rimanda all'elaborato grafico Allegato H, per l'individuazione delle modifiche interne.

Per la regolarizzazione urbanistica si renderà necessario:

- ripristinare l'unità abitativa originaria, previa rimozione degli impianti e rivestimenti di una cucina;
 - ripristinare la destinazione del locale accessorio al piano terra, adibito impropriamente a cucina, in quanto l'altezza utile risulta inferiore a ml.2,70;
 - presentare istanza di sanatoria per le modifiche di distribuzione interna e per le modifiche esterne, per le quali dovrà essere concordata la procedura da adottare; in particolare le modifiche esterne (nuove aperture, chiusura di finestre, realizzazione del terrazzo previa demolizione del solaio di copertura, demolizione del ripostiglio al piano terra, rialzamento della copertura, realizzazione di gronde in c.a. in contrasto con le caratteristiche architettoniche del fabbricato), se l'Amministrazione non riterrà opportuno procedere anche in parte al loro ripristino, verranno regolarizzate previa monetizzazione (pari al doppio del valore venale).

Si renderà necessaria inoltre una valutazione degli interventi strutturali eseguiti con eventuali opere di adeguamento, per il rilascio dell'autorizzazione a sanatoria da parte del Genio Civile.

In relazione a quanto sopra descritto ad oggi non è possibile quantificare i costi della sanatoria e relativa monetizzazione, delle opere di ripristino ed adeguamento, per cui verrà applicata una percentuale di deprezzamento al valore di stima.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESI N.309-311, PIANO T-1

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.

Il fabbricato in oggetto risulta di remota costruzione, anteriore al primo settembre 1967, si presume di costruzione anteriore al 1942; da indagini effettuate dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Serravalle Pistoiese, non risultano presentate pratiche edilizie per l'immobile in oggetto.

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.



Il fabbricato dovrà essere ripristinato in conformità alle planimetrie catastali, non essendo stati reperiti atti amministrativi rilasciati dal Comune di Serravalle Pistoiese.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESE N.313, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sussistono oneri condominiali, poichè i fabbricati identificati dai mappali 81 e 80, risultano di proprietà degli esecutati.



BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESE N.309-311, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sussistono oneri condominiali, poichè i fabbricati identificati dai mappali 81 e 80, risultano di proprietà degli esecutati.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



In relazione alla conformazione, distribuzione, consistenza dei beni, la scrivente ha ritenuto costituire un unico lotto suddiviso in Bene n.1 (fabbricato di abitazione con rimessa) e Bene n.2 (terra-tetto in precarie condizioni statiche, costituito da locali di modeste dimensioni).

A parere della scrivente il trasferimento in unico lotto renderà più agevole l'eventuale ristrutturazione dei fabbricati.



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 Provinciale Lucchese n.313, piano T-1

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione elevato su due piani fuori terra, costituito da due unità immobiliari, precisamente un appartamento di civile abitazione ed una rimessa. L'appartamento, di fatto risulta suddiviso senza autorizzazioni in due unità abitative, è composto nel suo insieme al piano terra da ingresso e scala, un locale accessorio (adibito impropriamente a cucina); al piano primo da sala, disimpegno, camera con bagno e cucinotto (realizzati in assenza di autorizzazioni in luogo di un solo vano abitativo), studio con bagno (quest'ultimo realizzato in assenza di autorizzazioni), altra sala con cucinotto (quest'ultimo realizzato in assenza di autorizzazioni), disimpegno, camera, ripostiglio e bagno (questi ultimi due accessori realizzati in assenza di autorizzazioni in luogo di un vano abitativo) e terrazzo (realizzato in assenza di autorizzazioni). L'appartamento risulta corredato al piano terra da rimessa e locale di sgombero, entrambi con accesso non carrabile dal portico comune alle unità immobiliari sopra descritte. Il fabbricato in oggetto risulta accessibile, attraverso la corte comune, da una strada di modeste dimensioni, con viabilità a doppio senso di marcia, che si diparte dal lato sud del Ponte di Serravalle. Nella zona non sono presenti parcheggi pubblici. Il fabbricato risulta allacciato all'acquedotto comunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 81, Sub. 5, Categoria A4 - Fg. 12, Part. 81, Sub. 6, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 194.650,00

- Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali.

La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto immobili di tipologia, consistenza e ubicazione comparabili con quella del bene oggetto di stima.

Nel valutare la proprietà, sono stati considerati i seguenti fattori:

- ubicazione: zona periferica, accessibile da strada di modeste dimensioni, a doppio senso di marcia;
- distribuzione interna: distribuito su più livelli;
- contesto: zona con prevalenza di insediamenti residenziali, su via secondaria, privo di aree a parcheggio pubblico nelle vicinanze, ed assenza di parcheggio privato;
- stato manutentivo: normale, finiture di tipo medio per l'appartamento; datato e scadente per la rimessa.

- Quotazioni di compravendite stipulate, nella zona:

- Atto not. A.La Gamba del 29/07/2019 rep.128024/27569, appartamento di mq.95, vani 6, con posto auto scoperto di mq.12, in Via Provinciale Lucchese, edificato negli anni 2004-2006, prezzo Euro 132.000,00 (circa 1390 €/mq);

- Atto not. M.Muscariello del 24/07/2019 rep.26737/14401, appartamento di mq.118, con resede, in Via Provinciale Lucchese, edificato nell'anno 1981, prezzo Euro 65.000,00 (circa 550 €/mq);

- Atto not. L.Zogheri del 1/08/2019 rep.43648/20837, fabbricato di civile abitazione di mq.338, con resede ed accessori, in Via Terza, edificato in data anteriore al 1967, rifacimento tetto nel 2000, prezzo Euro 186.000,00 (circa 550 €/mq);

- Atto not. I.Troisi del 27/07/2020 rep.453/336, appartamento di mq.53, vani 3, con posto auto scoperto di mq.12, in Via Provinciale Lucchese, edificato negli anni 2004-2006, prezzo

Euro 45.000,00 (circa 850 €/mq).

In relazione alla posizione, allo stato conservativo e distributivo delle unità immobiliari, alla mancanza di pertinenze esclusive esterne, la sottoscritta ritiene attribuire un valore unitario di Euro 850,00/mq.

Deprezzamento per regolarità urbanistica ed incertezza delle opere di ripristino ed adeguamento circa il 30%.

Valore di stima Euro 194.650,00 x 30% = Euro 58.395,00 arrotondato ad Euro 58.000,00 (valore di deprezzamento).

- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.309-311, piano T-1

Trattasi di un fabbricato elevato su due piani fuori terra in precarie condizioni statiche, elevato su due piani fuori terra, oltre ad un vano ad uso cantina al piano terra del limitrofo fabbricato (mappale 81); costituito da: - un appartamento al n.c.309, composto al piano terra (con altezza di ml.2,15 circa) da cucina, un vano, scala di accesso al piano, loggia e pollaio; al piano primo (a tetto con altezza media inferiore a ml.2,50) da due vani di cui uno di passo e piccolo servizio igienico; - un appartamento al n.c.311, composto al piano terra da ingresso (con altezza di ml.2,20 circa), scala di accesso al piano primo, cantina (con altezza di circa ml.2,60); al piano primo un vano e cucina, scala di accesso al piano primo (con altezza media di ml.2,50 circa), corredato da altro vano cantina al piano terra con accesso dalla loggia dell'appartamento descritto al punto precedente. Il fabbricato in oggetto risulta accessibile, attraverso la corte comune, da una strada di modeste dimensioni, con viabilità a doppio senso di marcia, che si diparte dal lato sud del Ponte di Serravalle. Nella zona non sono presenti parcheggi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 80, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 12, Part. 80, Sub. 2, Categoria A4, Graffato 81 sub.4

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

Valore di stima del bene: € 45.000,00

- Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali.

La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto immobili di tipologia, consistenza e ubicazione nelle vicinanze del bene oggetto di stima, i cui valori verranno ridotti tenuto conto della vetustà del fabbricato.

Nel valutare la proprietà, sono stati considerati i seguenti fattori:

- ubicazione: zona periferica, accessibile da strada di modeste dimensioni, a doppio senso di marcia;
- distribuzione interna: distribuito su più livelli;
- contesto: zona con prevalenza di insediamenti residenziali, su via secondaria, privo di aree a parcheggio pubblico nelle vicinanze, ed assenza di parcheggio privato;
- stato conservativo: edificio di remota costruzione in precarie condizioni statiche, privo di impianti, con locali di modeste dimensioni ed altezze utili dei locali inferiori a quelli di legge.

- Indagine di mercato e commerciabilità dell'immobile:

- Quotazione Borsino Immobiliare – Comune di Serravalle Pistoiese, Ponte di Serravalle:

- abitazioni civili di qualità inferiore alla media, €1.390,00 - €1.465,00;

- Quotazioni di compravendite stipulate, nella zona:

- Atto not. A.La Gamba del 29/07/2019 rep.128024/27569, appartamento di mq.95, vani 6, con posto auto scoperto di mq.12, in Via Provinciale Lucchese, edificato negli anni 2004-2006, prezzo Euro 132.000,00 (circa 1390 €/mq);
- Atto not. M.Muscariello del 24/07/2019 rep.26737/14401, appartamento di mq.118, con resede, in Via Provinciale Lucchese, edificato nell'anno 1981, prezzo Euro 65.000,00 (circa 550 €/mq);
- Atto not. L.Zogheri del 1/08/2019 rep.43648/20837, fabbricato di civile abitazione di mq.338, con resede ed accessori, in Via Terza, edificato in data anteriore al 1967, rifacimento tetto nel 2000, prezzo Euro 186.000,00 (circa 550 €/mq);
- Atto not. I.Troisi del 27/07/2020 rep.453/336, appartamento di mq.53, vani 3, con posto auto scoperto di mq.12, in Via Provinciale Lucchese, edificato negli anni 2004-2006, prezzo Euro 45.000,00 (circa 850 €/mq).

In relazione alla remota costruzione, allo pessimo stato conservativo del fabbricato, alla mancanza di pertinenze esclusive esterne, la sottoscritta ritiene attribuire un valore unitario di Euro 300,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.313, piano T-1	229,00 mq	850,00 €/mq	€ 194.650,00	100,00%	€ 194.650,00
Bene N° 2 - Terratetto Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.309-311, piano T-1	150,00 mq	300,00 €/mq	€ 45.000,00	100,00%	€ 45.000,00
				Valore di stima:	€ 239.650,00

Valore di stima: € 239.650,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	58000,00	€

Valore finale di stima: € 181.650,00



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 10/08/2020



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ginanni Mirna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - A - estratto di mappa
- ✓ N° 2 Altri allegati - B - visure catastali bene n.1
- ✓ N° 3 Altri allegati - C - planimetrie catastali bene n.1
- ✓ N° 1 Altri allegati - D - titolo di provenienza bene n.1
- ✓ N° 1 Altri allegati - E - contratto di comodato bene n.1
- ✓ N° 1 Altri allegati - F - stato di famiglia
- ✓ N° 1 Altri allegati - G - Conc.Ed. n.3 del 1987
- ✓ N° 1 Altri allegati - H - elaborato grafico stato attuale bene n.1
- ✓ N° 3 Altri allegati - I - visure catastali bene n.2
- ✓ N° 2 Altri allegati - L - planimetrie catastali bene n.2
- ✓ N° 1 Altri allegati - M - titolo di provenienza bene n.2
- ✓ N° 1 Altri allegati - N - documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - O - estratto Reg.Urb.
- ✓ N° 1 Altri allegati - P - visure ipotecarie

