



TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Benesperi Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 35/2024 del R.G.E.

contro



Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via dei Parlanti 5, interno 6.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via dei Parlanti 5	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via dei Parlanti 5, interno 6.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via dei Parlanti 5	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via dei Parlanti 5, interno 6.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via dei Parlanti 5	5
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via dei Parlanti 5, interno 6.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via dei Parlanti 5	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via dei Parlanti 5, interno 6.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via dei Parlanti 5	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via dei Parlanti 5, interno 6.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via dei Parlanti 5	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via dei Parlanti 5, interno 6.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via dei Parlanti 5	8
Precisazioni.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via dei Parlanti 5, interno 6.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via dei Parlanti 5	9
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via dei Parlanti 5, interno 6.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via dei Parlanti 5	9
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via dei Parlanti 5, interno 6.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via dei Parlanti 5	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via dei Parlanti 5, interno 6.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via dei Parlanti 5	10
Stato di occupazione.....	11



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via dei Parlanti 5, interno 6.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via dei Parlanti 5.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via dei Parlanti 5, interno 6.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via dei Parlanti 5.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via dei Parlanti 5, interno 6.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via dei Parlanti 5.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via dei Parlanti 5, interno 6.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via dei Parlanti 5.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via dei Parlanti 5, interno 6.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via dei Parlanti 5.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via dei Parlanti 5, interno 6.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via dei Parlanti 5.....	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riserve e particolarità da segnalare.....	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 35/2024 del R.G.E.....	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 155.882,95	22



In data 04/04/2024, il sottoscritto Ing. Benesperi Gianluca, con studio in Via del Cantone, 127/2 - 51039 - Quarrata (PT), email ing.gianluca@studiobenesperi.it, PEC benesperi.gianluca@ingpec.eu, Tel. 0573 717702, Fax 0573 700042, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via dei Parlanti 5, interno 6
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via dei Parlanti 5

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DEI PARLANTI 5, INTERNO 6

Porzione di un più ampio complesso condominiale e segnatamente unità immobiliare ad uso civile abitazione disposta al piano primo, secondo e sottotetto e composta: al piano primo da ingresso, bagno, soggiorno, due camere e cameretta utilizzata come piccolo soggiorno; al piano secondo da ingresso, bagno, cucina-soggiorno, tre camere, balcone e ripostiglio con accesso al sottotetto in parte esclusivo ed in parte a comune. Si accede ai piani superiori tramite scala a comune condominiale. A corredo è posto anche un resede a comune con altre unità immobiliari.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DEI PARLANTI 5

Porzione di un più ampio complesso condominiale e segnatamente unità immobiliare ad uso garage posta al piano terra e primo dell'edificio, con resedi di pertinenza e composto: al piano terra da ampissimo locale ad uso rimessa o garage, con altro locale simile posto sul retro (abusivo), resede tergaie esclusivo e annessi posticci per ricovero animali, scala esterna in ferro di collegamento al piano superiore; al piano primo da ampissimo lastrico solare con forno a legna.

A corredo è posto anche un resede a comune con altre unità immobiliari.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DEI PARLANTI 5, INTERNO 6

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



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DEI PARLANTI 5

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DEI PARLANTI 5, INTERNO 6

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

[REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

[REDACTED]

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

[REDACTED]

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DEI PARLANTI 5

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

[REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED]

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

[REDACTED]

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DEI PARLANTI 5, INTERNO 6

Confini: nord, beni proprie [redacted] une con
altre unità (part. 456); est, [redacted] part.453
[redacted] b. 8 e 455 sub 3); ove [redacted] rt. 286),
[redacted] art. 185 sub 4, part.223 [redacted] part. 299 sub 2, sub

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DEI PARLANTI 5

Confini: nord, [redacted] art. 373);
, be [redacted] ni propriet
[redacted] 4 [redacted] 5 sub 3);
[redacted] pa [redacted]
3 [redacted] b 5).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DEI PARLANTI 5, INTERNO 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	2,36 mq	2,92 mq	1	2,92 mq	3,00 m	P1
Bagno	5,45 mq	6,58 mq	1	6,58 mq	3,00 m	P1
Soggiorno	16,02 mq	18,63 mq	1	18,63 mq	3,00 m	P1
Camera	16,25 mq	19,95 mq	1	19,95 mq	3,00 m	P1
Disimpegno	2,23 mq	2,88 mq	1	2,88 mq	2,27 m	P1
Cucina	6,03 mq	7,39 mq	1	7,39 mq	3,00 m	P1
Camera	15,75 mq	18,99 mq	1	18,99 mq	3,00 m	P1
Camera	12,85 mq	15,52 mq	1	15,52 mq	3,00 m	P1
Ingresso	3,92 mq	4,54 mq	1	4,54 mq	2,72 m	P2
Bagno	4,58 mq	5,49 mq	1	5,49 mq	2,68 m	P2
Camera	13,26 mq	15,94 mq	1	15,94 mq	2,68 m	P2
Camera	13,10 mq	15,11 mq	1	15,11 mq	2,74 m	P2
Cucina soggiorno	16,37 mq	18,72 mq	1	18,72 mq	2,71 m	P2
Camera	34,13 mq	39,46 mq	1	39,46 mq	2,78 m	P2
Ripostiglio	4,05 mq	4,92 mq	1	4,92 mq	2,75 m	P2

Balcone	0,00 mq	0,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	P2
Totale superficie convenzionale:				197,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				197,04 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Non si è computato il balcone in aggetto del piano secondo in quanto realizzato sopra il lastrico solare del garage che [REDACTED] in proprietà esclusiva dei detentori dell'unità immobiliare presente, ma anche della sig.r [REDACTED]. Non si sono computati i vani del sottotetto esclusivi in quanto aventi altezza interna inferiore a 1,5m.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DEI PARLANTI 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	47,55 mq	52,66 mq	1	52,66 mq	3,00 m	T
Rimessa abusiva	24,77 mq	26,93 mq	0	0,00 mq	2,70 m	T
Lastrico solare	25,00 mq	25,00 mq	0,15	3,75 mq	0,00 m	1°
Lastrico solare eccedenza	26,10 mq	26,10 mq	0,05	1,31 mq	0,00 m	
Giardino	52,66 mq	52,66 mq	0,10	5,27 mq	0,00 m	
Giardino eccedenza	197,34 mq	197,34 mq	0,02	3,95 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				66,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Non si sono computate la rimessa abusiva tergale ed i ricoveri posticci degli animali, locali che dovranno essere rimossi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DEI PARLANTI 5, INTERNO 6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/02/1983 al 21/08/2024	-----	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 287, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 Superficie catastale 117 mq Rendita € 387,34 Piano T-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DEI PARLANTI 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/02/1983 al 21/08/2024	-----	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 241, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C6 Cl.6, Cons. 50 Superficie catastale 65 mq Rendita € 255,65 Piano T Graffato 454 E 455 SUB 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DEI PARLANTI 5, INTERNO 6

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	287	7	2	A3	4	7,5	117 mq	387,34 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data dei sopralluoghi svolti non sussisteva la corrispondenza fra l'effettivo stato dei luoghi e la planimetria catastale presente in banca dati telematica.

Infatti i locali del piano secondo non corrispondono nè la consistenza e nemmeno la destinazione a quella rappresentata in planimetria. Inoltre, le altezze riportate non corrispondono a quelle reali dei locali. Si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria con costi già detratti dalla stima eseguita.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DEI PARLANTI 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	241	1	2	C6	6	50	65 mq	255,65 €	T	454 e 455 sub 1

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data dei sopralluoghi svolti non sussiste corrispondenza fra l'effettivo stato dei luoghi e la planimetria catastale presente in banca dati telematica.

Infatti, non risultano censiti i locali abusivi tergalì, il lastrico solare del piano primo e nemmeno le scale esterne in ferro di accesso a quest'ultimo.

Inoltre risulta non rappresentato il piccolo vano intercluso, realizzato per ampliare il ripostiglio dell'adiacente e confinante abitazione del piano terra. Di fatto questa piccola porzione dell'unità immobiliare risulta interclusa dal garage, ma risulta accessibile dall'abitazione posta al piano terreno della palazzina.

Si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria con costi già detratti dalla stima fornita.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DEI PARLANTI 5, INTERNO 6

Il piano se [REDACTED] ente abusiva, realizzata in assenza di titolo, abita [REDACTED]

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DEI PARLANTI 5

Una porzione del locale assentito risulta essere stata occupata [REDACTED] taglio dell'appartamento del piano terra, non oggetto di procedura e di proprietà [REDACTED] terno. La piccola porzione di circa 3 mq, risulta essere interclusa dal lato del garage [REDACTED] terno dell'abitazione del piano terra.

Si dovrà provvedere alla realizzazione del nuovo accesso e alla corrispondente chiusura del ripostiglio [REDACTED] terra che non risulta [REDACTED] e che risulta essere di proprietà [REDACTED] r la nuda proprietà [REDACTED] r l'usufrutto. [REDACTED] no stati già conteggiati [REDACTED] uita.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DEI PARLANTI 5, INTERNO 6

Alla data dei sopralluoghi svolti l'immobile era in ordinario stato di manutenzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DEI PARLANTI 5

Alla data dei sopralluoghi svolti l'immobile era in pessimo stato di manutenzione, al grezzo all'interno ed in parte pericolante, puntellato all'interno con appositi sostegni temporanei usualmente chiamati "cristi".



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DEI PARLANTI 5, INTERNO 6

Risultano a comune con le altre unità immobiliari: l'ingresso esterno condominiale, il giardino posto sul lato ovest della palazzina, le scale interne a servizio della più ampia palazzina, "il tetto di copertura dell'intero edificio, androne di ingresso al piano terreno, vano scale da terra a tetto, resede part.458, area occupata dall'intero fabbricato mappale 287" (atto divisione per Not. Petrina del 15/03/1983).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DEI PARLANTI 5

Risultano a comune con le altre unità immobiliari: il giardino posto sul lato ovest della palazzina, a sud rispetto al garage che ne permette l'accesso alla pubblica via.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DEI PARLANTI 5, INTERNO 6**

Esposizione: le facciate dell'abitazione sono esposte a nord, sud ed ovest.
Altezza interna utile: piano primo 3m; piano secondo da 2.65m a 2.7m
Str. verticali: muratura in forati di laterizio in ordinario stato di manutenzione
Solai: in laterocemento
Copertura: a falde in laterocemento
Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato
Pareti esterne ed interne: rivestimento al civile, intonacate ed imbiancate
Pavimentazione interna: in graniglia e monocottura
Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate, persiane alla fiorentina
Scale: in muratura condominiali
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti sottotraccia, termosifoni presenti
Dotazioni condominiali: resede a comune

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DEI PARLANTI 5

Esposizione: le facciate libere del garage sono esposte a nord e sud.
Altezza interna utile: da 3.00 a 3.28m
Str. verticali: muratura in forati di laterizio in ordinario stato di manutenzione
Solai: in laterocemento in pessimo stato di manutenzione
Copertura: piana in laterocemento e parte in lastrico solare
Manto di copertura: carta catramata priva di protezioni
Pareti esterne ed interne: rivestimento al civile, intonacate
Pavimentazione interna: in battuto di cemento
Infissi esterni: ante al battente in ferro
Scale: in ferro esterne di collegamento al lastrico solare
Impianto elettrico in pessimo stato di manutenzione
Terreno esclusivo: giardino
Dotazioni condominiali: resede a comune

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DEI PARLANTI 5, INTERNO 6

Alla data dei sopralluoghi svolti, i locali del piano secondo dal figlio sig. [redacted] patiti dalla sig. [redacted] e [redacted] tra i [redacted] dalla sua fa [redacted] e [redacted] tra i [redacted]

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DEI PARLANTI 5

Alla data dei sopralluoghi svolti, i locali erano occupati dai sig. [redacted]

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DEI PARLANTI 5, INTERNO 6

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/03/1983	[redacted]	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PETRINA Not. Giuseppe	05/03/1983	42001	1350
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	29/03/1983	1100	871
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FIRENZE	23/03/1983	3618	
Dal 19/01/2018	[redacted]	SUCCESSIONE FILIPPO M			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/08/2018	383	9990/18
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	27/08/2019	4362	2937
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PESCIA	21/08/2018	383	9990/18
Dal 12/07/2019	[redacted]	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	CHIOSTRINI Not. Paola	25/06/2019	100388	13256
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	PESCIA	12/07/2019	3476	2416
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/03/2022	ACCETTAZIONE EREDITA' solo ROBERTO			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	CHIOSTRINI Not. Paola	26/05/2019	100388	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	PESCIA	14/03/2022	1352	870
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2024	PIGNORAMENTO			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	FF GIUD TRIBUNALE PISTOIA	22/02/2024	633	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	PESCIA	21/03/2024	1737	1112
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/05/2024	ACCETTAZIONE EREDITA' tutti gli eredi			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	CHIOSTRINI Not. Paola	25/06/2019	100388	13256
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	PESCIA	08/05/2024	2706	1720
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Firmato Da: BENESPERSI GIANLUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: c3662

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 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DEI PARLANTI 5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/03/1983	[REDACTED]	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ETRINA Not. Giuseppe	05/03/1983	42001	1350
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	29/03/1983	1100	871
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
FIRENZE	23/03/1983	3618			
Dal 19/01/2018	[REDACTED]	SUCCESSIONE FILIPPO M			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/08/2018	383	9990/18
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	27/08/2019	4362	2937
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
PESCIA	21/08/2018	383	9990/18		
Dal 12/07/2019	[REDACTED]	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CHIOSTRINI Not. aola	25/06/2019	100388	13256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	12/07/2019	3476	2416
		Registrazione			

Firmato Da: BENESPERSI GIANLUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: c3c62

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/03/2022		ACCETTAZIONE EREDITA' solo ROBERTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CHIOSTRINI Not. aola	26/05/2019	100388	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ESCIA	14/03/2022	1352	870
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2024		PIGNORAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FF GIUD RIBUNALE PISTOIA	22/02/2024	633	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ESCIA	21/03/2024	1737	1112
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/05/2024		ACCETTAZIONE EREDITA' tutti gli eredi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CHIOSTRINI Not. aola	25/06/2019	100388	13256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ESCIA	08/05/2024	2706	1720
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DEI PARLANTI 5, INTERNO 6

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

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA CONDANNA

Iscritto a PESCIA il 04/05/2020

Reg. gen. 1730 - Reg. part. 281

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: [REDACTED]

A fav [REDACTED]

Contr [REDACTED]

Form [REDACTED]

Capitale: € 26.620,00

Rogante: TRIBUNALE LUCCA

Data: 07/08/2020

N° repertorio: 175

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCIA il 24/06/2020

Reg. gen. 2430 - Reg. part. 400

Quota: 1/1

Importo: [REDACTED]

A fav [REDACTED]

Contr [REDACTED]

Form [REDACTED]

Capitale: € 37.942,00

Rogante: TRIBUNALE LUCCA

Data: 28/05/2020

N° repertorio: 894

N° raccolta: 2020

Note: La presente formalità è i
[REDACTED] la sig. [REDACTED]

li in capo a differenti soggetti e segnat
per l'intera nuda proprietà contro il si [REDACTED]

Trasc

- **SENTENZA FALLIMENTO**

Trascritto a PESCIA il 04/10/2021

Reg. gen. 5414 - Reg. part. 3608

Quota: 1/1 nuda proprietà

A favore di MASSA DEI CREDITORI



Contr
Form

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCIA il 21/03/2024

Reg. gen. 1737 - Reg. part. 1112

Quota: 1/

A fav

Contr

For

a

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione di una ipoteca giudiziaria e n.1 pignoramento a cui si dovranno corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, come segue:

- 1) ipoteca giudiziale, pari a 0.50% del valore dell'ipoteca residua al netto degli annotamenti, oltre a euro 59,00 e euro 39,00, con un minimo di euro 294,00;
- 2) ipoteca volontaria euro 35,00;
- 3) pignoramento, euro 294,00.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DEI PARLANTI 5

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

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA CONDANNA

Iscritto a PESCIA il 04/05/2020

Reg. gen. 1730 - Reg. part. 281

Quota: 6/10 nuda proprietà

Importo:

A fav

Contr

For

Capitale: € 26.620,00

Rogante: TRIBUNALE LUCCA

Data: 07/08/2020

N° repertorio: 175

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCIA il 24/06/2020

Reg. gen. 2430 - Reg. part. 400

Quota: 1/1 USUFRUTTO e 6/10 NUDA PROPRIETA'

Importo:

A fav

Contr

Form

Capitale: € 37.942,00

Rogante: TRIBUNALE LUCCA

Data: 28/05/2020

N° repertorio: 894



N° raccolta: 2020

Note: La presente formalità è in capo a differenti soggetti e segnatamente:
l'int per la quota di 6/10 di nuda proprietà contro il
sig. n risulta gravata.

Trascrizioni

- **SENTENZA FALLIMENTO**

Trascritto a PESCIA il 04/10/2021

Reg. gen. 5414 - Reg. part. 3608

Quota: 6/10 NUDA PROPRIETA'

A fav

Cont

Form

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCIA il 21/03/2024

Reg. gen. 1737 - Reg. part. 1112

Quota: 1

A fav

Cont

Form

ra

Oneri di cancellazione

Vedi altro bene.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DEI PARLANTI 5, INTERNO 6

Il più ampio complesso condominiale ricade in zona urbanistica definita dal vigente RU del Comune di Montecatini come BR - B a prevalente destinazione residenziale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DEI PARLANTI 5

Vedi altro bene.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DEI PARLANTI 5, INTERNO 6

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

In relazione alla vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica, si precisa che il maggior complesso immobiliare, del quale le consistenze oggetto di perizia costituiscono porzioni, è stato oggetto dei seguenti titoli o pratiche edilizie, reperite presso il Comune di Montecatini-Terme e precisamente:

- 1962 richiesta di licenza PE 236/62 prot. 8195 del 15/05/1962 e successiva autorizzazione del 21/05/1962 relativa a “costruzione di un piccolo fabbricato ad uso di civile abitazione” e successiva abitabilità del 4/02/1963;
- 1962 licenza edilizia 311/1962;
- 1965 richiesta di licenza PE 144/65 prot. 7149 del 18/05/1965 e successiva autorizzazione del 5/07/1965 relativa a “ampliamento fabbricato” e successiva abitabilità del 16/10/1967;
- 1971 richiesta di licenza PE 1143 prot. 15564 del 15/12/1970 e successiva autorizzazione del 26/02/1971 relativa a “costruzione di un locale di servizio e recinzione della facciata principale del fabbricato esistente”;
- 1984 richiesta di concessione PE 5987 prot. 9332 del 25/05/1984 e successiva concessione del 29/05/1985 relativa a “sopraelevazione parziale di immobile ad uso residenziale”;
- 1995 richiesta di concessione PE 10039 prot. 7340 del 11/07/1995 e successiva concessione del 19/04/1996 relativa a “ampliamento e sopraelevazione di edificio per civile abitazione e uffici”.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Alla data dei sopralluoghi non sussisteva corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima concessione. Sono state accertate le seguenti discrepanze fra lo stato effettivamente rilevato e quello concesso:

PIANO TERRA

- variazione della sagoma oltre la tolleranza;
- variazioni dei prospetti;
- variazioni delle aperture esterne;
- realizzazione di scala esterna in ferro per l'accesso al lastrico solare del garage del piano terra;
- ampio vano tergo realizzato in assenza di qualsiasi titolo edilizio;
- realizzazione di rimesse posticce per ricovero animali sul resede tergo;

PIANO PRIMO

- variazione della sagoma oltre la tolleranza;
- variazione dei prospetti;
- variazione delle aperture esterne;
- variazione dell'altezza interna;
- realizzazione di sopralco nel disimpegno della cucina (da rimuovere);
- realizzazione di scala esterna in ferro per l'accesso al lastrico solare del garage;
- lievi spostamenti di tramezzi interni e modifiche alle pareti interne;
- spessore muro interno differente da quello degli elaborati grafici dello stato concesso;
- lastrico solare realizzato più grande rispetto agli elaborati grafici dello stato concesso;

PIANO SECONDO

- variazione della sagoma oltre la tolleranza;
- variazione dei prospetti;
- variazione delle aperture esterne;
- variazione dell'altezza interna;
- lievi spostamenti di tramezzi interni e modifiche alle pareti interne;
- realizzazione di ripostiglio con l'accesso al vano sottotetto tramite scala in ferro;
- balcone realizzato in assenza di titolo edilizio da rimuovere;
- realizzazione di una ulteriore unità abitativa con cucina, bagno e camere.

Si dovrà provvedere alla rimozione di tutte le strutture realizzate in assenza di titolo edilizio al piano terreno al fine di ripristinare lo stato assentito. I costi di rimozione delle opere ad oggi ammontano ad euro 20.000 e sono stati già detratti dalla stima eseguita.

Si dovrà provvedere anche alla presentazione di idoneo titolo in sanatoria per le opere abusive della abitazione i cui costi per onorari professionali, diritti, sanzioni, oneri concessori ad oggi ammontano ad euro 65.000 comprensive anche delle demolizioni per i ripristini. Tale importo è già stato detratto dalla stima eseguita.

Si precisa che l'incremento volumetrico riscontrato nell'abitazione non risulta sanabile con le ordinarie procedure, ma solo richiedendo la monetizzazione dell'abuso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DEI PARLANTI 5

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Vedi altro bene.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Vedi altro bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DEI PARLANTI 5, INTERNO 6

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DEI PARLANTI 5

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La stima del bene sopra descritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dallo scrivente mettendo in relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del singolo bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato, riferendosi anche alla particolare situazione del mercato immobiliare nella zona per immobili simili. In particolare l'analisi di mercato tiene conto dell'ubicazione ed esposizione, della presenza o meno di infrastrutture e servizi pubblici, della destinazione attuale e futura, dello stato di manutenzione e conservazione oltre che della conformazione e ampiezza dei locali.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via dei Parlanti 5, interno 6
Porzione di un più ampio complesso condominiale e segnatamente unità immobiliare ad uso civile abitazione disposta al piano primo, secondo e sottotetto e composta: al piano primo da ingresso, bagno, soggiorno, due camere e cameretta utilizzata come piccolo soggiorno; al piano secondo da ingresso, bagno, cucina-soggiorno, tre camere, balcone e ripostiglio con accesso al sottotetto in parte esclusivo ed in parte a comune. Si accede ai piani superiori tramite scala a comune condominiale. A corredo è posto anche un resede a comune con altre unità immobiliari.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 287, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1)
Valore di stima del bene: € 216.744,00

Per la stima fornita sono stati consultati, seppur con valore indicativo, le valutazioni riportate dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate riferite alla zona di ubicazione, Il semestre 2023, che apprezzano valori per le abitazioni di tipo economico in fascia media pari a €1.100,00 /mq. (valore medio).

Sono stati, inoltre, presi a riferimento, seppur con valore indicativo, le valutazioni riportate dal Borsino Immobiliare (borsinoimmobiliare.it) riferite alla zona di ubicazione, che apprezzano valori in fascia media seconda pari a €1.061,00 /mq. (valore medio).

Si sono recepite informazioni da operatori del settore, immobiliare.it, su trattative per unità simili inserite in quella specifica zona:

- via Biscolla n.34, 102 mq, richiesta € 139.000,00 ossia €1.363,00/mq;
 - traversa di via Parlanti, 110 mq, richiesta € 130.000,00 ossia €1.182,00/mq;
 - via Biscolla, 185 mq, richiesta € 180.000,00 ossia €973,00/mq;
- che apprezzano richieste in media pari a €1.173,00 /mq. (valore medio).

Sono stati poi confrontati i valori dichiarati all'Agenzia delle Entrate relativi a compravendite di immobili abitativi nella zona, relative al periodo giugno 2022 - dicembre 2023. E' stata ritrovata una compravendita abbastanza recente (giugno 2023) di un appartamento di superficie catastale pari a 104 mq nelle vicinanze, per il prezzo di €115.000,00, ossia un valore unitario pari euro 1.106,00/mq.

Sulla base di quanto relazionato e di quanto sopra considerato, con riferimento in particolare allo stato manutentivo, il sottoscritto perito ritiene di poter attribuire al bene in esame il valore unitario di €1.100,00/mq.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via dei Parlanti 5

Porzione di un più ampio complesso condominiale e segnatamente unità immobiliare ad uso garage posta al piano terra e primo dell'edificio, con resedi di pertinenza e composto: al piano terra da ampissimo locale ad uso rimessa o garage, con altro locale simile posto sul retro (abusivo), resede terga esclusivo e annessi posticci per ricovero animali, scala esterna in ferro di collegamento al piano superiore; al piano primo da ampissimo lastrico solare con forno a legna. A corredo è posto anche un resede a comune con altre unità immobiliari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 241, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C6, Graffato 454 e 455 sub 1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1)

Valore di stima del bene: € 36.817,00

Per la stima fornita sono stati consultati, seppur con valore indicativo, le valutazioni riportate dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate riferite alla zona di ubicazione, Il semestre 2023, che apprezzano per i box valori che oscillano da €600,00/mq a €700,00/mq, valori relativi a immobili in normale stato di manutenzione.

Sono stati, inoltre, presi a riferimento, seppur con valore indicativo, le valutazioni riportate dal Borsino Immobiliare (borsinoimmobiliare.it) riferite alla zona di ubicazione, che apprezzano per le autorimesse valori che oscillano da €532,00/mq a €630,00/mq, valori relativi a immobili in normale stato di manutenzione.

Si sono ricercate informazioni da operatori del settore, immobiliare.it, ma erano presenti annunci immobiliari.

Sono stati poi confrontati i valori dichiarati all'Agenzia delle Entrate relativi a compravendite di immobili abitativi nella zona, relative al periodo giugno 2022 - dicembre 2023. E' stata ritrovata una compravendita abbastanza recente (giugno 2023) di un appartamento di superficie catastale pari a 104 mq nelle vicinanze, per il prezzo di €115.000,00, ossia un valore unitario pari euro 1.106,00/mq. Si è confrontato tale valore riducendolo alla metà in considerazione della tipologia dell'immobile in stima, che è un annesso di una abitazione, non collegato internamente a questa e da questa distaccato.

Sulla base di quanto relazionato e di quanto sopra considerato, con riferimento a pessimo stato di manutenzione dell'immobile, il sottoscritto perito ritiene di poter attribuire al bene in esame il valore unitario di €550,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montecatini-Terme (PT) - via dei Parlanti 5, interno 6	197,04 mq	1.100,00 €/mq	€ 216.744,00	100,00%	€ 216.744,00
Bene N° 2 - Garage Montecatini-Terme (PT) - via dei Parlanti 5	66,94 mq	550,00 €/mq	€ 36.817,00	100,00%	€ 36.817,00
				Valore di stima:	€ 253.561,00

Valore di stima: € 253.561,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	65000,00	€
Demolizioni opere abusive da rimuovere	20000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima arrotondato : € 156.000,00

Piena proprietà dell'intero

Il valore sopra riportato è relativo alla piena proprietà
Il valore corrisponde al diritto di usufrutto della sig. [REDACTED] nata il giorn [REDACTED] ssia
avente età di 76 anni alla data odierna, è pari al 30% d [REDACTED].

Valore finale di stima usufrutto : € 46.800,00

Diritto di usufrutto per la quota per l'intero

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per completezza si rileva che, sebbene non siano stati eseguiti rilievi topografici dei beni oggetto di stima o del lotto nella sua interezza, da un esame delle foto aeree della Regione Toscana relative all'anno 2023, in sovrapposizione con l'estratto di mappa catastale, si evidenziano discrepanza fra i confini catastali e quelli effettivi come materializzati sul posto.

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.

Quarrata, li 22/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Benesperi Gianluca

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 35/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 46.800,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montecatini-Terne (PT) - via dei Parlanti 5, interno 6		
Diritto reale:	Usufrutto	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 287, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	197,04 mq
Stato conservativo:	Alla data dei sopralluoghi svolti l'immobile era in ordinario stato di manutenzione.		
Descrizione:	Porzione di un più ampio complesso condominiale e segnatamente unità immobiliare ad uso civile abitazione disposta al piano primo, secondo e sottotetto e composta: al piano primo da ingresso, bagno, soggiorno, due camere e cameretta utilizzata come piccolo soggiorno; al piano secondo da ingresso, bagno, cucina-soggiorno, tre camere, balcone e ripostiglio con accesso al sottotetto in parte esclusivo ed in parte a comune. Si accede ai piani superiori tramite scala a comune condominiale. A corredo è posto anche un resede a comune con altre unità immobiliari.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data dei sopralluoghi svolti, i locali del piano primo erano occupati dai sig. [REDACTED] mentre i locali del piano secondo dal figlio sig. [REDACTED]		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Montecatini-Terne (PT) - via dei Parlanti 5		
Diritto reale:	Usufrutto	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 241, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C6, Graffato 454 e 455 sub 1	Superficie	66,94 mq
Stato conservativo:	Alla data dei sopralluoghi svolti l'immobile era in pessimo stato di manutenzione, al grezzo all'interno ed in parte pericolante, puntellato all'interno con appositi sostegni temporanei usualmente chiamati "cristi".		
Descrizione:	Porzione di un più ampio complesso condominiale e segnatamente unità immobiliare ad uso garage posta al piano terra e primo dell'edificio, con resedi di pertinenza e composto: al piano terra da ampissimo locale ad uso rimessa o garage, con altro locale similare posto sul retro (abusivo), resede tergalie esclusivo e annessi posticci per ricovero animali, scala esterna in ferro di collegamento al piano superiore; al piano primo da ampissimo lastrico solare con forno a legna. A corredo è posto anche un resede a comune con altre unità immobiliari.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	[REDACTED] svolti, i locali erano occupati dai sig. [REDACTED]		