

Studio Tecnico
Geom. MARCO BIANCHI
Piazza San Francesco n°23 51100 PISTOIA
Tel. 0573/975302 - Fax 0573/975302
E-mail g.mbianchi@alice.it
Cod. Fisc. BNC MRC 66M02 G713L
Partita IVA 00498770478

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PISTOIA

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare promossa da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA MONTAGNA P.SE-MARESCA** contro

██████████ + 1.

N°391/2009 Reg. Es.

Giudice Delle Esecuzioni Immobiliari: **Dott.ssa ROSA SELVAROLO**

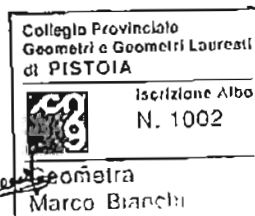
RELAZIONE DEL C.T.U.

Il sottoscritto **Geom. MARCO BIANCHI**, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura di Esecuzione Immobiliare sopra indicata, in data 19 Giugno 2013 prestava giuramento e riceveva le seguenti disposizioni:

"Il Giudice ordina all'esperto:

- Di esaminare i documenti depositati ex art.567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e di acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza dell/i bene/i all/i debitore/i.*
- Di effettuare comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o*

ASTE
GIUDIZIARIE.it



domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

- Di avvertire tempestivamente il creditore procedente e questo Giudice in caso di impossibilità o difficoltà di accesso all'immobile e di provvedere nel caso all'uso della Forza Pubblica come da successiva autorizzazione."

Il sottoscritto riceveva inoltre l'incarico di rispondere al seguente quesito:

"Provveda a

1. **Identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: a tal proposito, in caso di modifiche catastali, il consulente dovrà precisare i nuovi identificativi, la variazione dalla quale si originano e la corrispondenza tra vecchi e nuovi identificativi.

Identifichi, altresì, se l'immobile sia regolare catastalmente.

2. Riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto...).

3. Indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

4. Fornire una sommaria **descrizione** dell/i bene/i.

5. Provvedere a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano

registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

6. Verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:

- domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 d. att. c.civ.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione.....).

7. Verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.

8. Verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale

sanabilità ai sensi delle Leggi n.47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art.40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967.

9. Indicare il **valore** dell'immobile sia libero che occupato indicando:

a) Il valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili simili.

b) Il prezzo d'asta.

In caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso**:

a) Il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e.

b) Se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura.

10. Indicare il **regime impositivo** della vendita.

11. Effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti.

12. Accertare la **classe energetica** dell'edificio con acquisizione del relativo attestato di certificazione energetica."

Il sottoscritto riceveva inoltre le seguenti disposizioni:

"L'esperto dovrà **allegare** alla relazione:

a) Fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria.

b) Gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

Entro i termini concessi per l'espletamento della perizia l'esperto dovrà

depositare in cancelleria l'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato winword versione almeno '96) con gli allegati sub a), nonché la nota spese redatta secondo i criteri di cui all'art. 13 DM 2002.

N.B. Ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, l'esperto invierà la relazione a mezzo posta ordinaria o posta elettronica."

Per quanto concerne l'attestato di classe energetica dell'edificio, il sottoscritto riceveva infine dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, il provvedimento in data 2 Ottobre 2013 dove si precisa:

"...che, per le predette ragioni, non sia applicabile la normativa citata agli atti di trasferimento coattivo e che, quindi, non sia necessario allegare al decreto di trasferimento l'attestato di prestazione energetica; ritenuto che sia sufficiente fornire ai potenziali interessati informazioni generiche sulla classificazione energetica dell'immobile oggetto di espropriazione PQM dispone che il delegato si adegui alle indicazioni fornite nel presente provvedimento."

-----0-----

PARTE PRIMA

Il Giudice ordina all'esperto:

- Di esaminare i documenti depositati ex art.567 c.p.e., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e di acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i.

- Di effettuare comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.*
- Di avvertire tempestivamente il creditore procedente e questo Giudice in caso di impossibilità o difficoltà di accesso all'immobile e di provvedere nel caso all'uso della Forza Pubblica come da successiva autorizzazione.*

Dall'esame degli atti della Procedura si è verificata la documentazione depositata ai sensi ex art. 567 c.p.c. per i beni immobili pignorati, contenuta nel fascicolo di parte consegnato al C.T.U. in sede di udienza al momento dell'incarico e più precisamente:

- Tre certificati storici ipotecari.
- Un certificato storico catastale.

Verificata la documentazione di cui sopra, allegata nel fascicolo agli atti della Procedura, si è rilevato che per i beni immobili pignorati la documentazione ex Art. 567 c.p.c. fornita è idonea, ma carente di copia conforme dell'atto di provenienza, che si è provveduto a reperire, completa di relativi estremi di registrazione e trascrizione e di allegati.

L'immobile oggetto di Procedura è pervenuto agli attuali proprietari esecutati in forza di atto Notaio Giulio Cesare Cappellini, Repertorio n°48412 Raccolta n°16004 del 10 Novembre 1993, registrato a Pistoia il 29 Novembre 1993 al n°2116/V ed ivi trascritto il 25 Novembre 1993 all'Art. n°4853/4 Reg. Part. ed alla Casella n°7124/5 Reg. Gen..

La copia conforme dell'atto di provenienza di cui sopra, viene allegata alla presente relazione sotto la lettera "B".

In data 3 Febbraio 2014 il sottoscritto ha quindi provveduto ad inviare, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, allo studio legale rappresentante l'istituto di credito precedente ed ai due comproprietari debitori, comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, data e luogo nei quali si sarebbe proceduto con le operazioni peritali ed il sopralluogo, con invito al debitore ed ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

La data del sopralluogo è stata poi anticipata concordemente con il debitore al 3 Febbraio 2014.

Gli avvisi di ricevimento delle raccomandate, la comunicazione di cui sopra e la copia sottoscritta dal debitore per anticipo della data, vengono allegati alla presente relazione sotto la lettera "A".

Il sottoscritto precisa di non aver avuto alcuna difficoltà ad accedere agli immobili di cui trattasi.

PARTE SECONDA

1. Identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: a tal proposito, in caso di modifiche catastali, il consulente dovrà precisare i nuovi identificativi, la variazione dalla quale si originano e la corrispondenza tra vecchi e nuovi identificativi.

Identifichi, altresì, se l'immobile sia regolare catastalmente.

Sulla base delle indicazioni sopra riportate, il sottoscritto ha provveduto quindi a identificare gli immobili oggetto della presente Procedura e ad effettuare sopralluogo presso gli stessi immobili.

Trattasi dei diritti di piena proprietà di fabbricato terra tetto adibito a civile abitazione, adiacente altro fabbricato e sviluppato su quattro piani fuori terra (ivi compreso il piano soffitta), ubicato nel Comune di San Marcello Pistoiese PT, Frazione Bardalone, in Via Case Ducci al n°111 e comunque di tutto quanto trasferito dal dante causa agli attuali proprietari con atto Notaio Giulio Cesare Cappellini, Repertorio n°48412 Raccolta n°16004 del 10 Novembre 1993, registrato a Pistoia il 29 Novembre 1993 al n°2116/V ed ivi trascritto il 25 Novembre 1993 all'Art. n°4853/4 Reg. Part. ed alla Casella n°7124/5 Reg. Gen..

I beni immobili sopra citati, nel loro complesso, confinano con aia comunale e spazio pubblico e [REDACTED], salvo se altri più recenti e più precisi confini.

Il sottoscritto ha quindi effettuato accertamenti catastali approfonditi presso l'Agenzia Del Territorio di Pistoia, in modo da poter aggiornare la certificazione catastale allegata agli atti della Procedura ed acquisire altre documentazioni e certificazioni, ritenute necessarie per l'espletamento dell'incarico.

In particolare, al Catasto Fabbricati del Comune di San Marcello Pistoiese, è stata effettuata visura storica per immobile inerente l'immobile interessato, così da poter verificare la rispondenza dei dati attribuiti in carico ad esso.

Detta visura storica per immobile si allega alla presente relazione sotto la lettera "D".

L'immobile oggetto della presente Procedura all'Agenzia del Territorio di Pistoia, risulta correttamente identificato ed intestato, ad

eccezione del numero civico dell'indirizzo, come in avanti riportato.

Catasto Fabbricati del Comune di San Marcello Pistoiese

Per quanto concerne la piena proprietà del fabbricato terra tetto adibito a civile abitazione:

→ Foglio 81, Mappale 38 unito al 39 Sub 1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza catastale 6 Vani e Rendita Catastale Euro 204,52=.

Dalla visura storica effettuata al Catasto Fabbricati del Comune di San Marcello Pistoiese si rileva che, per quanto concerne l'unità immobiliare relativa al fabbricato oggetto della presente Procedura, i dati censuari attuali sono stati originati a seguito di variazione del 1 Gennaio 1992 per "variazione del quadro tariffario", di successiva variazione del 5 Luglio 2012 n°13443.1/2012 in atti dal 5 Luglio 2012 (protocollo n°PT0078941 per "variazione di toponomastica" e di successiva variazione del 15 Novembre 2013 n°39147.1/2013 in atti dal 15 Novembre 2013 (protocollo n°PT0095940), per "g.a.f. codifica piano incoerente".

Le planimetriche in atti, scheda n°14193915 del 15 Maggio 1940 e scheda n°14193916 del 15 Maggio 1940, vengono allegate in copia alla presente relazione sotto la lettera "E".

Si è provveduto quindi ad effettuare l'estratto di mappa aggiornato (possibile solo meccanizzato), allegato alla presente relazione sotto la lettera "C".

Dalla visura storica sopra citata, il sottoscritto ha accertato infine che per quanto concerne l'identificazione riferita all'immobile oggetto di esecuzione, non vi è perfetta rispondenza tra il numero civico dell'indirizzo riportato sulla visura di cui sopra e quello corretto dell'immobile interessato.

Più precisamente, sulla visura catastale inerente il fabbricato di cui trattasi, l'indirizzo riporta l'errato numero civico 214 al posto del corretto 111.

La discrepanza di cui sopra potrà essere sanata unitamente alla necessaria presentazione di planimetria a variazione come in avanti precisato.

Si precisa infatti che rispetto allo stato attuale, la rappresentazione grafica dell'unità immobiliare interessata, riportata sulle planimetrie sopra richiamate ed allegate alla presente relazione sotto la lettera "E", risulta erronea.

Per quanto concerne lo stato attuale dell'immobile di cui trattasi, il medesimo risulta avere una diversa distribuzione degli spazi interni e diverse dimensioni della sagoma, inoltre ci sono altre differenze nell'ubicazione ed ampiezza delle aperture.

Inoltre, su una delle due planimetrie in atti e più precisamente la scheda n°14193916 del 15 Maggio 1940, sono rappresentati due vani, uno al piano terra ed uno al piano primo, che non fanno parte dell'unità immobiliare inerente l'abitazione oggetto di procedura.

Per la corretta rappresentazione catastale di detto immobile nello stato attuale in cui si trova, dovrà essere presentata presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia, Catasto Fabbricati del Comune di San Marcello Pistoiese, adeguata planimetria di variazione per "migliore rappresentazione grafica".

Con la pratica catastale di cui sopra si provvederà ad inserire anche il numero civico corretto dell'indirizzo.

2. Riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto...).

Dall'esame degli atti della Procedura, si rileva che la presente Esecuzione Immobiliare risulta attivata in forza di atto di pignoramento immobiliare di seguito descritto.

Procedura di Esecuzione Immobiliare n°391/2009 Reg. Es.

Promossa da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA MONTAGNA PISTOIESE-MARESCA SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in San Marcello Pistoiese PT, **contro il Sig.**

[REDACTED] e la Sig.ra

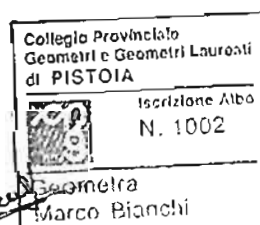
[REDACTED] in forza di atto di pignoramento immobiliare repertorio n°2191/2009, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Pistoia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 19 Novembre 2009 al n°10164 del Registro Generale ed al n°5991 del Registro Particolare.

Dal contenuto dell'atto di pignoramento sopra citato e della relativa nota di trascrizione, si rileva che i beni gravati da pignoramento sono quelli di seguito indicati.

Diritti di piena proprietà sull'unità immobiliare ubicata nel Comune di San Marcello Pistoiese PT, in Via Case Ducci al n°111 e rappresentata all'Agenzia Del Territorio di Pistoia, Catasto Fabbricati del Comune di San Marcello Pistoiese con gli identificativi sotto elencati:

→ Foglio 81, Particella 38 unita alla 39 Sub 1, Categoria A/4.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



3. Indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

L'immobile oggetto della presente Procedura (fabbricato terra tetto ad uso civile abitazione) è pervenuto dal dante causa agli attuali proprietari in forza di atto Notaio Giulio Cesare Cappellini, Repertorio n°48412 Raccolta n°16004 del 10 Novembre 1993, registrato a Pistoia il 29 Novembre 1993 al n°2116/V ed ivi trascritto il 25 Novembre 1993 all'Art. n°4853/4 Reg. Part. ed alla Casella n°7124/5 Reg. Gen..

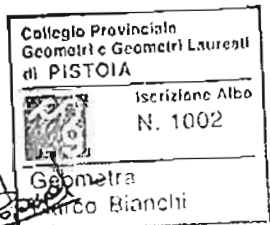
Il bene immobile oggetto di Procedura è quindi intestato dal 10 Novembre 1993 ai seguenti soggetti:

- [redacted] proprietà per 500/1000 in regime di comunione legale dei beni.
- [redacted] proprietà per 500/1000 in regime di comunione legale dei beni.

Per quanto possa occorrere, il sottoscritto ha inoltre effettuato accertamenti presso l'Ufficio Anagrafe e l'Ufficio di Stato Civile del Comune di San Marcello Pistoiese, al fine di verificare le esatte generalità ed il regime patrimoniale dei soggetti esegutati ed al fine di acquisire le relative certificazioni, ritenute necessarie per l'espletamento dell'incarico.

Dalle certificazioni di cui sopra, il nucleo familiare dei soggetti esegutati risulta composto da cinque componenti e più precisamente:

- [redacted]
- [redacted]



-
-
-

[REDACTED]

Inoltre, i Sig.ri [REDACTED], nato a [REDACTED]

[REDACTED] ed ivi residente dalla nascita e [REDACTED] e [REDACTED] residente nel [REDACTED], risultano coniugati in [REDACTED]

Si precisa che sull'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio atto n°6 parte I Serie -, non vi è riportata alcuna annotazione e quindi i soggetti di cui trattasi sono in regime di comunione legale dei beni dal 20 Settembre 1975 in poi.

Le certificazioni di Anagrafe e Stato Civile di cui sopra rilasciate in merito dal Comune di San Marcello Pistoiese, vengono allegate alla presente relazione sotto la lettera "G".

4. Fornire una sommaria descrizione dell/i bene/i.

Il fabbricato di cui trattasi, presenta finiture delle facciate esterne ad intonaco grezzo non tinteggiato, con la balsa al piano strada che evidenzia il muro in pietra a faccia vista e le cornici degli infissi in materiale lapideo di colore grigio, il tutto in buono stato di conservazione e manutenzione, anche se da completare con la tinteggiatura.

La copertura non sembra aver avuto grandi interventi di manutenzione ed il canale di gronda ed il pluviale sul fronte del fabbricato presentano la necessità di interventi di manutenzione o sostituzione.

Gli infissi esterni del piano terra e primo si presentano in alluminio

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di PISTOIA
Iscrizione Albo
N. 1002
13
Geometra
Marco Bianchi

anodizzato di colore verde per quanto concerne le persiane e di colore bianco, per quanto concerne le finestre.

Le porte di accesso sul fronte sono di legno, con quella di accesso principale protetta da doppio infisso in vetro e metallo di colore grigio scuro, riparata da una piccola tettoia di stessa tipologia e colore.

Gli infissi esterni del piano terzo sono quelli originari e si presentano in legno di colore verde per quanto concerne le persiane e di colore bianco, per quanto concerne le finestre.

Gli infissi esterni dell'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Immobiliare, si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione al piano terra e primo ed in normale stato di manutenzione e conservazione al piano secondo.

All'interno l'abitazione di cui trattasi si presenta ristrutturata al piano terra e primo ed allo stato originario al piano secondo, il tutto con finiture medie, di seguito sommariamente descritte.

I solai di divisione di piano, sono in maggior parte realizzati con struttura lignea e mezzane a faccia vista.

Al piano primo, il solaio di divisione con il piano terra presenta ampia parte sopra l'angolo cottura sottostante, realizzata con struttura metallo vetro a vista panoramica.

Al piano terra, la pavimentazione dei vani principali, del disimpegno e del cucinotto è in piastrelle di ceramica monocottura di colore chiaro, a motivo colorato nel vano adibito a cucina e nel vano scale e tinta unita nel disimpegno.

Il vano adibito a bagno al piano terra si presenta pavimentato con

piastrelle di ceramica monocottura colorate, con motivo che riprende anche il lavello, con le pareti rivestite di piastrelle di colore chiaro abbinato al pavimento, oltre che completo di arredamento, di sanitari e di rubinetteria di medio livello, in normale stato di manutenzione e conservazione.

Le porte interne si presentano in legno di colore bianco, di normale fattura e non hanno caratteristiche di particolare pregio, con quella del bagno del tipo a scomparsa nella parete.

Nell'angolo del disimpegno vicino al bagno, è stato installato ampio box doccia di medie finiture.

Anche al locale centrale termica si accede tramite porta in legno di colore bianco, di normale fattura e senza caratteristiche di particolare pregio, del tipo a scomparsa nella parete.

Al piano primo la pavimentazione si presenta uniforme, non fugata e di colore chiaro nel soggiorno e nella cameretta, mentre il vano adibito a bagno al piano primo si presenta pavimentato e rivestito con tessere a mosaico colorate con toni abbinati, oltre che completo di arredamento, di sanitari e di rubinetteria di medio livello, con i sanitari e la rubinetteria in normale stato di manutenzione e conservazione.

Le porte interne si presentano in legno di normale fattura e non hanno caratteristiche di particolare pregio, con quella del bagno a scomparsa nella parete.

Anche al bagno al piano primo si accede tramite porta in legno di colore bianco, di normale fattura e senza caratteristiche di particolare pregio, del tipo a scomparsa nella parete.

Al piano secondo, la pavimentazione della camera principale e del

disimpegno si presenta in piastrelle di graniglia commerciale, mentre il pavimento della camera più piccola è costituito da assito in liste di legno chiaro.

La camera principale è inoltre rivestita e controsoffittata con perlinato di legno.

Le porte interne si presentano in legno di colore bianco, di normale fattura e non hanno caratteristiche di particolare pregio, con quella della camera principale che è stata rimossa.

Da una botola in legno tinteggiata di bianco e posta in posizione scomoda prima di entrare nella camera più piccola, si accede al vano soffitta, che si presenta allo stato grezzo e riempito di materiale vario.

L'impianto elettrico dell'immobile di cui trattasi è del tipo tradizionale, da adeguare a normative vigenti.

L'impianto termico dell'abitazione oggetto di Procedura è costituito da una caldaia a legna posta al piano terra in apposito locale, di fronte al bagno.

L'immobile oggetto della Esecuzione trattata, risulta posto in piccolo nucleo urbano, costituente località della frazione, in posizione defilata, anche se a poca distanza, sulla sinistra per chi sale dalla SR66 o Via Modenese, che costituisce la viabilità principale.

La zona di cui trattasi è composta prevalentemente da fabbricati adibiti a civile abitazione sviluppati in prevalenza su due o tre piani adiacenti l'uno con l'altro, in posizione immersa nel verde del bosco circostante.

Per quanto concerne l'immobile oggetto della Esecuzione trattata, la

posizione e le aperture dello stesso, in particolare sul lato frontale, non offrono una buona veduta dell'ambiente circostante. caratteristico e perfettamente inquadrato nel classico contesto di piccola borgata della montagna toscana.

Nella planimetria allegata alla presente relazione sotto la lettera "C", riprodotto estratto di mappa catastale meccanizzato aggiornato, l'immobile oggetto della Procedura Esecutiva Immobiliare è facilmente individuabile, in quanto in sviluppo in scala 1.1000.

Per una migliore rappresentazione degli immobili di cui trattasi, in fase di sopralluogo il sottoscritto ha provveduto a scattare diverse fotografie degli esterni e degli interni, che vengono allegate alla presente relazione sotto la lettera "I".

L'unità immobiliare di cui trattasi è costituita da fabbricato terra tetto, sviluppato su quattro piani fuori terra (ivi compreso il piano soffitta) ed è costituita al piano terra da disimpegno, vano scale, cucina, ripostiglio, bagno e centrale termica, al piano primo da disimpegno, soggiorno, ripostiglio, cameretta e bagno, al piano secondo da disimpegno e due camere ed al piano soffitta da unico vano.

Da misurazioni effettuate a campione, l'altezza dei vani principali dell'abitazione di cui trattasi varia da circa 2,40 mt a circa 2,50 mt..

La superficie lorda dell'abitazione oggetto di Procedura, è pari a circa 173,00 mq., come si rileva dagli elaborati grafici allegati alla Denuncia di Inizio Attività protocollo n°5583 del 14 Aprile 2006, Pratica Edilizia n°69/2006.

Il piano soffitta, considerato lo scomodo accesso, le altezze e le

l'initure dello stesso, si ritiene di considerarlo più un sottotetto che una soffitta e del medesimo ne verrà tenuto conto nella valutazione finale, ritenendo opportuno non considerarlo come incidenza di superficie convenzionale.

Per avere un parametro valido da utilizzare per la stima da effettuare come in avanti riportato, si procede al calcolo della superficie lorda convenzionale (locali accessori al 50% dell'intero, terrazzi al 25% dell'intero) relativa al bene oggetto di Procedura.

Considerata l'assenza di locali accessori e terrazzi, si ritiene di poter affermare che la superficie lorda convenzionale dell'abitazione oggetto di Procedura, da utilizzare come parametro per la stima da effettuare, risulta pari a circa 173.00 mq..

La conformazione, distribuzione e dimensione dei vani dell'unità abitativa oggetto della presente procedura, è meglio rappresentata negli elaborati grafici, riproducenti stato attuale, modificato e sovrapposto in scala 1:50 allegati alla Denuncia di Inizio Attività protocollo n°5583 del 14 Aprile 2006. Pratica Edilizia n°69/2006.

Copia degli elaborati grafici di cui sopra si allega alla presente relazione sotto la lettera "F1".

5. Provvedere a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per

l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

L'immobile oggetto della presente Procedura, risulta allo stato attuale abitato e posseduto dai soggetti esecutati, Sig. [redacted]

[redacted], nonché da tre Loro figli, Sig. [redacted]

[redacted] come si rileva anche dalle certificazioni cumulative anagrafiche che si allegano alla presente relazione sotto la lettera "G".

Non risulta allo stato attuale l'esistenza di possesso degli immobili di cui trattasi da parte di soggetti terzi.

6. Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:

- *domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
- *debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 d. att. c.civ.;*
- *atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
- *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione.....).*

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare gli accertamenti richiesti, presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia, Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di PISTOIA

Iscrizione Albo N. 1002

19
 [Signature]
 Geometra Marco Bianchi

per verificare la presenza di eventuali gravami che resteranno a carico dell'acquirente rilevando quanto di seguito riportato:

- Non risulta l'esistenza di domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni.
- Non risulta l'esistenza di debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 d.att. c.civ.
- Non risulta l'esistenza di atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione.
- Non risulta l'esistenza di convenzioni matrimoniali e di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

Da uno dei soggetti esecutati, il sottoscritto è venuto però a conoscenza di intervenuta separazione giudiziale tra il Sig. [REDACTED] [REDACTED] con assegnazione in via esclusiva dell'immobile di cui trattasi a quest'ultima ed ai figli.

Ha quindi chiesto ed ottenuto copia conforme all'originale del Ricorso per separazione consensuale dei coniugi, depositato presso il Tribunale di Pistoia in data 1 Dicembre 2009, Registro Generale n°4388/09, a seguito del quale è stato rilasciato Decreto di Omologazione in data 26 Aprile 2010, depositato in cancelleria il 17 Maggio 2010.

Copia conforme del sopra citato Ricorso e copia del successivo Decreto di Omologazione, vengono allegati in copia alla presente relazione sotto la lettera "G1".

Per quanto possa occorrere, si rileva che il Ricorso per separazione consensuale dei coniugi ed il successivo Decreto di Omologazione, non sono stati trascritti ed hanno data successiva all'atto di pignoramento

immobiliare repertorio n°2191/2009, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Pistoia. Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 19 Novembre 2009 al n°10164 del Registro Generale ed al n°5991 del Registro Particolare.

7. Verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.

Il sottoscritto ha provveduto ad eseguire presso la l'Agenzia delle Entrate di Pistoia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, visure di aggiornamento alla data del 3 Febbraio 2014, che allega in copia alla presente relazione sotto la lettera "H".

A seguito accertamenti di cui sopra, gli immobili oggetto della Procedura di Esecuzione Immobiliare risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, eseguite contro i proprietari nel ventennio precedente, prima del pignoramento e successivamente allo stesso.

1) **Trascrizione Registro Particolare n°5991 del 19 Novembre 2009.**

Pignoramento immobiliare a favore di **Banca di Credito Cooperativo della Montagna Pistoiese-Maresca Società Cooperativa**, con sede in San Marcello Pistoiese, contro il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] derivante da verbale notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 27 Ottobre 2009 repertorio n°2191.

2) **Iscrizione Registro Particolare n°1174 del 25 Novembre 1993.**

Ipoteca volontaria a favore di **Cassa Rurale ed Artigiana di Maresca Società Cooperativa** con sede in San Marcello Pistoiese PT, **contro** il Sig.

[REDACTED]
e la Sig.ra [REDACTED]

derivante da atto di concessione di garanzia di mutuo Notaio Dott. Giulio Cesare Cappellini repertorio n°48413 del 10 Novembre 1993, a garanzia della somma complessiva di Lire 100.000.000= oggi € 51.645,69= pari a Lire 50.000.000= oggi € 25.822,84=, oltre spese ed interessi successivi.

3) **Iscrizione Registro Particolare n°1294 del giorno 8 Giugno 2006.**

Ipoteca volontaria a favore di **Banca di Credito Cooperativo della Montagna Pistoiese-Maresca Società Cooperativa**, con sede in San Marcello Pistoiese, **contro** il Sig. [REDACTED]

[REDACTED]
nata a [REDACTED] derivante da atto di concessione di garanzia di mutuo fondiario Notaio Dott. Antonio Marrese repertorio n°110960/8325 del 6 Giugno 2006, a garanzia della somma complessiva di € 144.000,00= pari ad € 80.000,00=, oltre spese ed interessi successivi.

4) **Iscrizione Registro Particolare n°2394 del 24 Luglio 2007.**

Ipoteca volontaria a favore di **Banca di Credito Cooperativo della Montagna Pistoiese-Maresca Società Cooperativa**, con sede in San Marcello Pistoiese, **contro** il Sig. [REDACTED]

[REDACTED]
nata a [REDACTED], derivante da atto di concessione di garanzia di mutuo fondiario Notaio Dott. Antonio Marrese repertorio

n°112111/9174 del 23 Luglio 2007, a garanzia della somma complessiva di
€ 144.000,00= pari ad € 80.000,00=, oltre spese ed interessi successivi.

Oltre a quanto sopra, non risultano altre formalità del tipo richiesto.

Si precisa che, come si rileva dalle visure di aggiornamento allegate alla presente relazione sotto la lettera "H", per il soggetto esecutato [REDACTED] è stato necessario fare doppia ricerca, in quanto per l'ultima trascrizione contro è stato inserito correttamente, mentre per le note precedenti è stato inserito con uno spazio dopo l'apostrofo, quindi le note che apparivano con una ricerca non apparivano con l'altra, che per completezza si è ritenuto opportuno verificare.

8. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n.47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art.40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967.

Da visure ed accertamenti effettuati dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Marcello Pistoiese, in ordine alla conformità dell'immobile alle licenze e/o autorizzazioni e/o concessioni rilasciate, alle norme urbanistiche vigenti, alla Legge n°47 del 1985 e successive integrazioni, è risultato quanto segue.

Il fabbricato di cui trattasi è stato oggetto di Denuncia di Inizio Attività Edilizia protocollo n°1802 del 2 Febbraio 2006, Pratica Edilizia n°15/2006, per opere di *"manutenzione straordinaria a fabbricato civile"*.

Successivamente, detto fabbricato è stato oggetto di Denuncia di Inizio Attività Edilizia protocollo n°5583 del 14 Aprile 2006, Pratica Edilizia n°69/2006, per *"modifiche interne ed esterne a fabbricato ad uso civile abitazione"*.

Per gli interventi di cui alla Denuncia di Inizio Attività di cui sopra è stata anche depositata alla Regione Toscana-Genio Civile di Pistoia, la relativa pratica strutturale n°27680 del 20 Giugno 2006.

Si precisa che per la Denuncia di Inizio Attività Edilizia protocollo n°1802 del 2 Febbraio 2006, Pratica Edilizia n°15/2006, è stata presentata al Comune di San Marcello Pistoiese, il 2 Febbraio 2009 al protocollo n°1461, la certificazione di ultimazione lavori, di conformità ed eventuale variante in corso d'opera.

Per la Denuncia di Inizio Attività Edilizia protocollo n°5583 del 14 Aprile 2006, Pratica Edilizia n°69/2006, non è invece stata ad oggi presentata la certificazione di ultimazione lavori, di conformità ed eventuale variante in corso d'opera.

La Pratica Edilizia di cui sopra, avendo validità tre anni, risulta comunque ad oggi scaduta.

Inoltre da ricerche effettuate presso il Comune di San Marcello Pistoiese, il fabbricato ad oggi risulta privo del Permesso di abitabilità.

Da sopralluogo e misurazioni effettuate, si ritiene di poter affermare che lo stato attuale dell'immobile di cui trattasi non sia conforme allo stato

modificato riportato nell'elaborato grafico Tav.02, allegata alla Pratica Edilizia n°69/2006.

L'elaborato grafico di cui sopra, presenta infatti varie discrepanze con lo stato di fatto dell'immobile, per quanto concerne le dimensioni delle aperture interne ed esterne, la sagoma, le dimensioni interne dei vani, gli spessori dei muri e quanto altro.

Trattandosi di fabbricato realizzato molto indietro nel tempo e non potendo essere state effettuate opere che potrebbero aver portato alle differenze rilevate sull'elaborato grafico, dette differenze vanno inquadrare nell'ambito degli errori grafici.

Non potendo inoltre presentare una variante finale alla Denuncia di Inizio Attività Edilizia n°69/2006 in quanto già scaduta, le differenze rilevate dovranno essere sanate presentando al Comune di San Marcello Pistoiese una pratica per Accertamento di Conformità a Sanatoria per errori grafici.

Da sessione avuta con tecnico dell'Ufficio Urbanistica del Comune di San Marcello Pistoiese, la pratica edilizia di cui sopra comporterà il pagamento di una sanzione di circa € 516,45, che andranno ad aggiungersi ai costi che dovranno essere sostenuti per diritti segreteria, marche, onorari professionali e quanto altro necessario per ultimare la sanatoria.

Gli atti rilevanti e gli elaborati grafici della Denuncia di Inizio Attività Edilizia protocollo n°1802 del 2 Febbraio 2006, Pratica Edilizia n°15/2006, nonché della Denuncia di Inizio Attività Edilizia protocollo n°5583 del 14 Aprile 2006, Pratica Edilizia n°69/2006, vengono allegati in copia alla presente relazione rispettivamente sotto le lettere "F1" ed "F2".

Per quanto concerne le difformità catastali rilevate, il sottoscritto rimanda a quanto già ampiamente riportato al punto 1. della parte seconda della presente relazione.

Ritenendo gli elaborati grafici urbanistici e catastali allegati sufficienti per l'esatta individuazione e rappresentazione del bene immobile oggetto di Procedura Immobiliare, il sottoscritto non ritiene necessario redigere ulteriori piante planimetriche.

9. Indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato indicando:

a) Il valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili similari .

b) Il prezzo d'asta.

In caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

a) Il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e.

b) Se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura.

Considerata la tipologia e le caratteristiche dell'immobile di cui trattasi, pignorato per l'intera proprietà, il sottoscritto ritiene corretto valutare detto immobile in unico lotto, in quanto l'eventuale divisione in due o più lotti, oltre ad essere di difficile realizzazione, comporterebbe spese edilizie, tecniche, di oneri e quanto altro, che avrebbero poco senso in termini commerciali, in quanto sarebbe difficile recuperarle con la vendita separata delle nuove unità eventualmente realizzate o previste.

Premesso quanto sopra, tenendo conto delle caratteristiche riferite nelle parti precedenti della presente relazione, con particolare riferimento a

quanto trattato nella parte seconda, all'entità delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che risultano necessarie; tenendo conto inoltre dell'ubicazione dell'immobile, della sua conformazione e distribuzione, praticando criterio comparativo, di confronto con immobili simili, recentemente trattati in vendita e compra nella zona od in zone simili e prossime, ragguagliando opportunamente in relazione alle diverse situazioni e condizioni di mercato, immobili dei quali sono noti i prezzi unitari praticati in condizioni di normale compravendita, il sottoscritto ritiene che, gli immobili oggetto della Procedura Immobiliare di cui trattasi, abbiano il seguente valore commerciale attuale:

a) Il valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili similari .

Diritti di piena proprietà di fabbricato terra tetto adibito a civile abitazione sviluppato su quattro piani fuori terra, ubicato nel Comune di San Marcello Pistoiese PT, Frazione Bardalone, in Via Case Ducci al n°111, della superficie lorda convenzionale complessiva (locali accessori al 50% dell'intero – non esistenti - , terrazzi al 25% dell'intero – non esistenti -) pari a circa 173.00 mq..

Si precisa che il prezzo stimato per gli immobili di cui sopra, tiene conto anche dell'incidenza del piano soffitta.

La presente valutazione avviene indicando il più probabile valore all'attualità che il bene potrebbe avere normalmente tratto, che quindi avrà per l'aggiudicatario.

| | | |
|--------------------------|---|------------|
| TOTALE VALORE ATTRIBUITO | € | 173.000,00 |
|--------------------------|---|------------|

b) Il prezzo d'asta.

Diritti di piena proprietà di fabbricato terra tetto adibito a civile abitazione sviluppato su quattro piani fuori terra, ubicato nel Comune di San Marcello Pistoiese PT. Frazione Bardalone, in Via Case Ducci al n°111, della superficie lorda convenzionale complessiva (locali accessori al 50% dell'intero - non esistenti -, terrazzi al 25% dell'intero - non esistenti -) pari a circa 173,00 mq..

Si precisa che il prezzo stimato per gli immobili di cui sopra, tiene conto anche dell'incidenza del piano soffitta.

La presente valutazione avviene tenendo conto dei meccanismi d'asta (pagamento in contanti dichiarazione piena, deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene e, nel caso, l'occupazione dell'esecutato, stante che la liberazione, seppure in tempi relativamente modesti, può essere forzata o onerosa).

| | | |
|---------------------------------|----------|-------------------|
| TOTALE VALORE ATTRIBUITO | € | 155.000,00 |
|---------------------------------|----------|-------------------|

Per quanto possa occorrere, si ritiene inoltre opportuno effettuare le considerazioni di seguito riportate.

Più precisamente, l'immobile di cui trattasi è stato assegnato in via esclusiva alla Sig.ra [redacted] ed ai tre figli Sigg.ri [redacted] a seguito separazione consensuale intervenuta fra i soggetti esecutati.

Il Ricorso per separazione consensuale dei coniugi ed il successivo Decreto di Omologazione, non sono stati trascritti ed hanno data successiva all'atto di pignoramento immobiliare repertorio n°2191/2009, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Pistoia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in

data 19 Novembre 2009 al n°10164 del Registro Generale ed al n°5991 del Registro Particolare.

Il Sig. Giudice dell'Esecuzione stabilirà se il provvedimento di assegnazione di cui sopra, con le condizioni di cui al caso in esame, sia opponibile a terzi acquirenti o meno.

Si ritiene pertanto opportuno precisare che, qualora il provvedimento di assegnazione dell'immobile alla Sig.ra [REDACTED] ed ai tre figli sia considerato opponibile a terzi acquirenti, parlando la giurisprudenza di novennato ove non trascritto, da oggi rimarrebbe un periodo di validità di oltre cinque anni.

I valori prima indicati non sarebbero pertanto da ritenersi corretti, dovendo correggere gli importi di cui sopra con una decurtazione ritenuta congrua alla data odierna, in ragione percentuale pari al 25%, con i nuovi valori che andrebbero considerati come di seguito riportati.

a) Il valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili similari.

La presente valutazione avviene indicando il più probabile valore all'attualità che il bene potrebbe avere normalmente tratto, che quindi avrà per l'aggiudicatario.

| | |
|--------------------------|--------------|
| TOTALE VALORE ATTRIBUITO | € 129.750,00 |
|--------------------------|--------------|

b) Il prezzo d'asta.

La presente valutazione avviene tenendo conto dei meccanismi d'asta (pagamento in contanti dichiarazione piena, deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene e, nel caso, l'occupazione dell'esecutato, stante

che la liberazione, seppure in tempi relativamente modesti, può essere forzosa o onerosa).

| | |
|--------------------------|--------------|
| TOTALE VALORE ATTRIBUITO | € 116.250,00 |
|--------------------------|--------------|

10. Indicare il regime impositivo della vendita.

Il trasferimento di proprietà dei beni oggetto della presente Procedura, sarà assoggettato al pagamento dell'imposta di registro vigente.

11. Effettuare un riepilogo in caso di più lotti.

I beni della presente Procedura sono stati trattati in unico lotto per le motivazioni riportate al punto 9. della presente relazione.

12. Accertare la classe energetica dell'edificio con acquisizione del relativo attestato di certificazione energetica.

Per quanto concerne l'attestato di classe energetica dell'edificio, il sottoscritto si attiene alle disposizioni del Provvedimento in data 2 Ottobre 2013 ricevuto dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia e dove si precisa:

"...che, per le predette ragioni, non sia applicabile la normativa citata agli atti di trasferimento coattivo e che, quindi, non sia necessario allegare al decreto di trasferimento l'attestato di prestazione energetica; ritenuto che sia sufficiente fornire ai potenziali interessati informazioni generiche sulla classificazione energetica dell'immobile oggetto di espropriazione PQM dispone che il delegato si adegui alle indicazioni fornite nel presente provvedimento."

In osservanza delle disposizioni di cui sopra, basandosi sulle

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di PISTOIA
Iscrizione Albo
N. 1002
Geometra
Marco Bianchi

caratteristiche dell'immobile oggetto della presente Procedura, nonché delle finiture ed impianti e dello stato di manutenzione generale del medesimo, si ritiene di poter affermare che l'Attestato di Prestazione Energetica che verrà redatto quando necessario, molto probabilmente classificherà detto immobile in classe G.

PARTE TERZA

Entro i termini concessi per l'espletamento della perizia l'esperto dovrà depositare in cancelleria l'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato winword versione almeno '96) con gli allegati sub a), nonché la nota spese redatta secondo i criteri di cui all'art.13 DM 2002.

N.B. Ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, l'esperto invierà la relazione a mezzo posta ordinaria o posta elettronica."

In adempimento a quanto disposto, il sottoscritto allega alla presente relazione una copia della stessa su supporto informatico in base Winword.

Dall'esame degli atti della Esecuzione Immobiliare di cui trattasi, si rileva inoltre un solo soggetto creditore procedente ed intervenuto e più precisamente:

**• BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA MONTAGNA
PISTOIESE-MARESCA SOCIETA' COOPERATIVA**

Rappresentata da

Avv. GIANNI FROSINI

Via Dell'Ospizio n°8

51100 PISTOIA

I debitori risultano invece essere due:



Il sottoscritto provvede pertanto al deposito della presente relazione in originale, unitamente ad una copia completa della stessa in carta semplice ed all'invio di copia per posta ordinaria o posta elettronica ad ognuna delle parti di cui sopra.

Si ritiene con quanto sopra esposto di aver assolto l'incarico ricevuto.

Pistoia li 8 Febbraio 2014

IL C.T.U.
Geom. MARCO BIANCHI

