

---

# TRIBUNALE DI PISTOIA

---

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cinelli Nicola, nell'Esecuzione Immobiliare 78/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\* OMISSIS\*\*\*

contro

\*\*\* OMISSIS\*\*\*

\*\*\* OMISSIS\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	9
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	13
Stima / Formazione lotti .....	13
Riserve e particolarità da segnalare .....	16
Riepilogo bando d'asta .....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 78/2023 del R.G.E. ....	19
<b>Lotto Unico</b> .....	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	20

## INCARICO

---

All'udienza del 15/07/2023, il sottoscritto Geom. Cinelli Nicola, con studio in Via Fiorentina, 50/4 - 51017 - Pescia (PT), email nicola.cinelli@gmail.com, PEC nicola.cinelli@geopec.it, Tel. 0572 477729, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/08/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese, 12, piano T. / 1° / 2°

## DESCRIZIONE

---

QUOTA di 2/3 su villetta per civile abitazione con accesso da via Marlianese dai civici 10, 12 e 14, disposta ai piani terreno, primo e secondo sottotetto, libera su quattro lati, composta da ingresso con vano scale, disimpegno, due autorimesse, ripostiglio e centrale termica con ingresso dall'esterno al piano terreno; disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere, bagno, w.c. e due terrazze al piano primo; disimpegno, sei vani ad uso soffitta (in parte abitabili) e due bagni al piano secondo sottotetto; corredata da aree scoperte su più livelli, per parcheggio e giardino.

Edificio costruito a fine anni '60 ubicato in località Ponte di Serravalle, lungo la Via Marlianese, adiacente alla chiesa del Sacro Cuore di Gesù, a mezza costa della collina di Serravalle lato ovest (lato Valdinievole).

La zona periurbana non presenta parcheggi pubblici e verde pubblico; sono facilmente raggiungibili tramite la via Provinciale Lucchese gli abitati di Ponte di Serravalle, Serravalle capoluogo, la frazione di Masotti e l'autostrada Firenze-Mare tramite il casello di Montecatini Terme.

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** - Villetta ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese, 12, piano T. / 1° / 2°

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

\*\*\* OMISSIS\*\*\*

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

\*\*\* OMISSIS\*\*\*

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

- \*\*\* OMISSIS\*\*\* (Proprietà 2/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con atto ai rogiti del Notaio Federici Venturini del 19 marzo 2018 i \*\*\* OMISSIS\*\*\*

hanno scelto il regime diseparazione dei beni.

## CONFINI

Il fabbricato risulta confinato nel complesso da via Marlianese, beni Chiesa Parrocchiale di San Michele in Serravalle, proprietà [REDACTED], beni [REDACTED], salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ingresso e vano scale	12,80 mq	14,90 mq	1	14,90 mq	2,35 m	Terreno
Ripostiglio esterno	11,20 mq	14,06 mq	0,20	2,81 mq	0,00 m	Terreno
Centrale Termica	2,79 mq	3,40 mq	0,20	0,68 mq	0,00 m	Terreno
Disimpegno	4,90 mq	6,10 mq	0,40	2,44 mq	2,35 m	Terreno
Abitazione	115,20 mq	137,20 mq	1	152,20 mq	3,00 m	Primo
Terrazze	24,80 mq	26,20 mq	0,25	6,55 mq	0,00 m	Primo

Soffitta	116,50 mq	137,20 mq	0,5	68,60 mq	0,00 m	Secondo sottotetto
Giardino / aree scoperte	450,00 mq	450,00 mq	0,05	22,50 mq	0,00 m	Terreno / Primo
Autorimessa	25,50 mq	31,50 mq	0,40	12,60 mq	2,35 m	Terreno
Autorimessa	29,10 mq	25,10 mq	0,40	12,55 mq	2,35 m	Terreno
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>295,83 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>295,83 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il vano scale è stato considerato solamente al piano terreno.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>01/10/1971</b> al <b>18/05/1977</b>	<b>*** OMISSIS***</b>	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 536 Qualità Uliveto vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 620 Reddito dominicale € 3,04 Reddito agrario € 2,40
Dal <b>08/03/1972</b> al <b>03/06/1989</b>	<b>*** OMISSIS***</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,,,,,,,,,, Fg. 13, Part. 536, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 8,5 Superficie catastale ,,,,,,,,,, mq Rendita € 0,88 Piano T-1-2
Dal <b>08/03/1972</b> al <b>01/01/1992</b>	<b>*** OMISSIS***</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 536, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 29 Rendita € 0,10 Piano T
Dal <b>08/03/1972</b> al <b>01/01/1992</b>	<b>*** OMISSIS***</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 536, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 26 Rendita € 0,09 Piano T
Dal <b>18/05/1977</b> al <b>19/08/2004</b>	<b>*** OMISSIS***</b>	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 536 Qualità Fabbricato Urbano da accertare Superficie (ha are ca) 620 Reddito dominicale € 0,00

		Reddito agrario € 0,00
Dal 03/06/1989 al 21/08/2002	* * * * OMISSIS * * * * *	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 536, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 8,5 Rendita € 658,48 Piano T-1-2
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	* * * * OMISSIS * * * * *	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 536, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 29 Rendita € 79,38 Piano T
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	* * * * OMISSIS * * * * *	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 536, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 26 Rendita € 71,17 Piano T
Dal 19/08/2004 al 08/07/2015	* * * * OMISSIS * * * * *	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 536 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 620 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 08/07/2015 al 07/11/2023	* * * * OMISSIS * * * * *	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 536 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 170 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 08/07/2015 al 07/11/2023	* * * * OMISSIS * * * * *	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 587 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 450 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 09/11/2015 al 29/08/2017	* * * * OMISSIS * * * * *	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 536, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 9 Superficie catastale 230 mq Rendita € 697,22 Piano T-1-2 Graffato 587
Dal 09/11/2015 al 29/08/2017	* * * * OMISSIS * * * * *	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 536, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 29 Superficie catastale 33 mq Rendita € 79,38 Piano T
Dal 09/11/2015 al 29/08/2017	* * * * OMISSIS * * * * *	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 536, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 26 Superficie catastale 30 mq Rendita € 71,17 Piano T
Dal 29/08/2017 al 29/08/2017	SERINO Amelio fino al 28 marzo 2018.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 536, Sub. 4

	*** OMISSIS***	Categoria A3 Piano T-1-2 Graffato 587
Dal 29/08/2017 al 29/08/2017	*** OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 536, Sub. 3 Categoria C6 Superficie catastale 252 mq Piano T
Dal 29/08/2017 al 23/03/2018	SERINO Amelio.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 536, Sub. 6 Categoria A3 Cl.4, Cons. 10 Superficie catastale 253 mq Rendita € 774,69 Piano T-1-2
Dal 29/08/2017 al 29/08/2018	*** OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 536, Sub. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 25 Superficie catastale 30 mq Rendita € 68,43 Piano T
Dal 29/08/2017 al 29/08/2018	*** OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 536, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 26 Superficie catastale 32 mq Rendita € 71,17 Piano T
Dal 29/11/2017 al 07/11/2023	*** OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 587, Sub. 1 Categoria E Piano T-1
Dal 23/03/2018 al 24/01/2019	*** OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 536, Sub. 6 Categoria A3 Cl.4, Cons. 10 Superficie catastale 252 mq Rendita € 774,69 Piano T-1-2
Dal 29/08/2018 al 07/11/2023	*** OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 536, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 26 Rendita € 71,17 Piano T
Dal 29/11/2018 al 07/11/2023	*** OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 536, Sub. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 25 Superficie catastale 252 mq Rendita € 68,43 Piano T
Dal 24/01/2019 al 07/11/2023	*** OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 536, Sub. 6 Categoria A2 Cl.U, Cons. 12,5 Superficie catastale 252 mq Rendita € 1.549,37 Piano T-1-2

Dal 21/08/2022 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	<b>Catasto Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 536, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 9 Superficie catastale 230 mq Rendita € 697,22 Piano T-1-2 Graffato 587
------------------------------	-----------------	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.  
 Vedi visure catastali storiche.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	536	6		A2	U	12,5	252 mq	1549,37 €	T-1-2	
	13	536	1		C6	3	26	32 mq	71,17 €	Terreno	
	13	536	5		C6	3	25	30 mq	68,43 €	Terreno	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Fa parte del bene in oggetto la comproprietà della resede "bene comune non sensibile" rappresentata nel foglio di mappa 13 del Comune di Serravalle Pistoiese dal mappale 587 sub. 1.

### STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è sufficiente ad eccezione del piano sottotetto, quello che viene attualmente utilizzato, dove le condizioni sono buone.

### PARTI COMUNI

Fa parte del bene in oggetto la comproprietà della resede "bene comune non sensibile" rappresentata nel foglio di mappa 13 del Comune di Serravalle Pistoiese dal mappale 587, nonché tutte quelle parti che per uso,



destinazione e consuetudine sono da ritenersi comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dall'atto di provenienza rogato dal Notaio Federico Venturini di Pistoia in data 28 marzo 2018 non risultano servitù passive regolarmente costituite. Anche dall'esame dello stato dei luoghi non sono state riscontrate servitù apparenti in essere.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

FONDAZIONI: non rilevabili.

ESPOSIZIONE: fabbricato libero su quattro lati, nord, sud, est ed ovest.

ALTEZZA INTERNA UTILE: piano terreno h. 2,35 (escluso c.t. e ripostiglio esterno, h. variabile da 1,90 a 2,20); piano primo h. 3,00; piano sottotetto h. variabile da 1,00 a 3,00.

STRUTTURE VERTICALI: pareti portanti in muratura di laterizio spessore parte una testa e parte due teste, trattata ad intonaco civile.

SOLAI E TETTO: in travetti prefabbricati e pignatte gettati in opera.

MANTO DI COPERTURA: in tegole di laterizio.

PARETI INTERNE: pareti divisorie in laterizio leggero spessore cm. 10, trattate ad intonaco civile.

PAVIMENTAZIONI INTERNE: vani accessori al piano terreno in battuto di cemento; appartamento al piano primo in graniglia, ed eccezione dei bagni che sono pavimentati con piastrelle di monocottura; locali sottotetto in monocottura, con i vani utilizzati come camera con pavimentazione in legno.

SCALA INTERNA: rivestimento in travertino, ringhiera in ferro.

INFISSI ESTERNI: porte delle autorimesse al piano terreno in ferro, finestre in alluminio; infissi del piano primo in parte in PVC di colore marrone ed in parte di alluminio anodizzato; infissi del piano sottotetto in legno. Sono presenti alcune persiane in alluminio ed alcune aperture sono dotate di inferriata.

INFISSI INTERNI: piano primo in legno tamburato bianco, piano sottotetto in legno di castagno a due bozze.

IMPIANTO ELETTRICO, impianto elettrico del tipo intubato sottobraccio, quadro elettrico, apparentemente a norma almeno per il piano sottotetto, mentre per il piano primo l'impianto risulta incompleto e da integrare.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano tipo Lamborghini Caloreclima, per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, radiatori in ghisa al piano primo ed in alluminio al piano sottotetto, termostato ambiente.

IMPIANTO IDRICO: tubazioni di adduzione acqua calda e fredda e di scarico non rilevabili.

DOTAZIONI: è presente un caminetto nel vano soggiorno al piano primo ed un condizionatore marca DELONGHI nel vano sottotetto utilizzato come soggiorno. Gli accessi carrabili sono entrambi dotati di cancelli elettrici; è presente l'impianto citofonico, l'impianto di antenna e l'impianto di allarme al piano sottotetto.

ALLACCIAMENTI: l'abitazione è allacciata alla rete elettrica, del gas metano e dell'acquedotto pubblico; non essendo presente in zona la fognatura pubblica, è presente una fossa biologica.

POSTI AUTO: sono presenti due posti auto nelle due rimesse ed è possibile parcheggiare anche due auto di fronte alle rimesse, sempre all'interno della proprietà.

AREE SCOPERTE: le aree scoperte sono destinate ad accesso alle autorimesse, per la parte a livello di via Marlianese, ed a giardino per la parte al livello del piano primo e superiore, con sistemazioni quali percorsi pedonali, scale di collegamento, aree pavimentate per pranzo e soggiorno all'aperto, barbecue ed una tettoia ad uso legnaia. La proprietà è recintata su tutti i lati.

NOTE: sulla tettoia destinata a legnaia è presente un deposito per acqua probabilmente contenente fibra di amianto (eternit).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta abitato dal debitore e dalla sua famiglia, come risulta dal certificato contestuale rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese il 7 novembre 2023. Il coniuge \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*, è comproprietaria non eseguita.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/03/1967 al 28/03/2018	**** OMISSIS* ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Raffaele Marchitelli di Pistoia	25/03/1967	8771	6388
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	06/04/1967	2004	2043
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pistoia	04/04/1967	1134	34
		Dal 28/03/2018	**** OMISSIS* ****	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Federico Venturini di Pistoia	28/03/2018			1473	1042
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Pistoia	05/04/2018			3011	2109
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 07/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo

Iscritto a Pistoia il 05/04/2018

Reg. gen. 3014 - Reg. part. 406

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

A favore di \* \* \* \* OMISSIS \* \* \* \* \*

Contro \* \* \* \* OMISSIS \* \* \* \* \*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 150.000,00

Rogante: Notaio Federico vetturini

Data: 28/03/2018

N° repertorio: 1474

N° raccolta: 1043

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 23/04/2021

Reg. gen. 3886 - Reg. part. 557

Quota: 2/3

Importo: € 67.000,00 A favore di

\* \* \* \* OMISSIS \* \* \* \* \*

Contro \* \* \* \* OMISSIS \* \* \* \* \*

Capitale: € 46.000,00

Note: SI precisa che l'ipoteca R.P. 557 del 23 aprile 2021, iscritta a favore della società \* \* \* \* OMISSIS \* \* \* \* con sede in Pistoia, è stata ceduta al Signor [REDACTED] (creditore precedente) con atto autentificato dal Notaio Tullio Alberto Lops di Pistoia in data 3 giugno 2021 repertorio 1.205 raccolta 1.008, registrato a Pistoia il 9 giugno 2021 al n. 4.065 serie 1T ed annotato sempre a Pistoia il 15 giugno 2021 al n. 1.089 R.P.

## Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 28/06/2023

Reg. gen. 6232 - Reg. part. 4236

Quota: 2/3

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi, rilasciati o depositati presso il Comune di Serravalle Pistoiese:

- Licenza Edilizia 55/1968 del 26 aprile 1968 (Costruzione di un fabbricato di civile abitazione In via Marlianese Serravalle Pistoiese);
- Permesso di abitabilità rilasciato il 30 settembre 1971;
- Concessione in Sanatoria 511/1991 (Condono P.E. 313) (Richiesta di concessione in sanatoria ai sensi della Legge 47/1985 per il fabbricato di civile abitazione posto in Serravalle Pistoiese via Marlianese 12);
- D.I.A. 52/97 Protocollo Generale 3.256 del 24 febbraio 1997 (Progetto per ampliamento della pavimentazione del resede al fabbricato di civile abitazione posto nel Comune di Serravalle Pistoiese, via Marlianese 12);
- D.I.A. 251/2004, Protocollo Generale 12.840 del 23 luglio 2004 (Progetto per modifiche interne ed esterne a fabbricato di civile abitazione posto in Comune di Serravalle Pistoiese via Marlianese 12); pratica completa di deposito all'Ufficio Regionale per la tutela del Territorio di Pistoia e Prato del 23 luglio 2004;
- Attestazione di Conformità in Sanatoria P.E. 248/2017 del 4 luglio 2017 (Mancata variate finale, divisione interna con parziale cambio di destinazione urbanistica del piano secondo, modifiche interne a civile abitazione posta in Via Marlianese 12/14 località Ponte di Serravalle);
- Attestazione di Conformità in Sanatoria P.E. 21/2018 del 24 marzo 2018.

Il fabbricato con la resede ricadono nel Regolamento Urbanistico vigente in parte in Zona Territoriale B2 "Zone residenziali di saturazione" (Art. 29.6.2 delle N.T.A.), ed in parte in Zona Territoriale E0 "Aree agricole interne all sistema insediati periurbano" (Art. 33 delle N.T.A.); e nel Piano Operativo adottato parte in Zona Territoriale B1 "Tessuto consolidato" (Art. 41.2.2 delle N.T.A.), ed in parte in Zona Territoriale E0 "Aree agricole interne al sistema insediativo" (Art. 43 N.T.A.).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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.

Dal confronto dei titoli edilizi con lo stato dei luoghi è emerso quanto segue.

- Nel vano cucina al piano primo sono stati realizzati una piccola parete in cartongesso ed una controparete a ridosso del muro di spina centrale, opere senza valenza strutturale, che non risultano autorizzati;
- sulle aree scoperte del fabbricato, che presentano andamento collinare, sono stati realizzati una serie di manufatti quali muri di contenimento, percorsi pedonali, scale contro terra, pavimentazioni, una piccola tettoia ad uso legnaia (ml. 3,55x1,0, h. 1,80), un barbecue ed altri piccoli manufatti, tutte opere per le quali non risultano titoli autorizzativi.

Una parte della pavimentazione esterna è stata modificata con la D.I.A. 52/1997, ma sono state riscontrate modeste difformità tra l'autorizzato e lo stato dei luoghi.

Le opere di cui sopra sono sanabili con le seguenti procedure:

- quanto alle opere interne con una C.I.L.A. "tardiva", con costi di €. 1.000,00 per oblazione ed €. 1.000,00 per spese tecniche e spese;
- quanto ai manufatti esterni con un Attestato di Conformità in Sanatoria, presupponendo la loro costruzione antecedente al 1982, pertanto antecedente all'entrata in vigore della normativa sismica per il Comune di

Serravalle Pistoiese, con oblazione di €. 1.100,00 di sanzione, €. 60,00 per Diritti Comunale ed €. 51,50 per Diritti di Segreteria, oltre ad €. 3.500,00 per spese tecniche, che includono l'obbligo della presentazione del Certificato di Idoneità Statica e la verifica della superficie permeabile del lotto.

L'utilizzazione dell'intero piano sottotetto come abitazione, nonostante la destinazione d'uso autorizzata sia "soffitta" ed i vani presentino altezza non abitabile, è in essere senza che siano state eseguite opere edilizie, pertanto basterà cessare l'utilizzazione dei vani come abitazione principale per ripristinare la destinazione assentita.

La regolarizzazione delle suddette difformità avrà quindi un costo di previsione di €. 6.711,50, arrotondate ad €. 7.000,00, con precisazione che i costi reali potranno subire differenze al momento della presentazione della pratica all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Serravalle, a seguito dell'istruttoria e delle interpretazioni adottate dall'ufficio.

Il fabbricato è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica con individuazione della classe energetica "G", con consumi di 263,28 kWh/mq.anno; certificato emesso in data 1° settembre 2017, in pari data trasmesso al Comune di Serravalle Pistoiese ed alla Regione Toscana.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- 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.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli ed oneri condominiali.

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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



- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese, 12, piano T. / 1° / 2°

QUOTA di 2/3 su villetta per civile abitazione con accesso da via Marlianese dai civici 10, 12 e 14, disposta ai piani terreno, primo e secondo sottotetto, libera su quattro lati, composta da ingresso con vano scale, disimpegno, due autorimesse, ripostiglio e centrale termica con ingresso dall'esterno al piano terreno; disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere, bagno, w.c. e due terrazze al piano primo; disimpegno, sei vani ad uso soffitta (in parte abitabili) e due bagni al piano secondo sottotetto; corredata da aree scoperte su più livelli, per parcheggio e giardino. Edificio costruito a fine anni '60 ubicato in località Ponte di Serravalle, lungo la Via Marlianese, adiacente alla chiesa del Sacro Cuore di Gesù, a mezza costa della collina di Serravalle lato ovest (lato Valdinievole). La zona periurbana non presenta parcheggi pubblici e verde pubblico; sono facilmente raggiungibili tramite la via Provinciale Lucchese gli abitati di Ponte di Serravalle, Serravalle capoluogo, la frazione di Masotti e l'autostrada Firenze-Mare tramite il casello di Montecatini Terme.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 536, Sub. 6, Categoria A2 - Fg. 13, Part. 536, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 13, Part. 536, Sub. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)

Valore di stima del bene: € 175.584,97

Il mercato immobiliare locale odierno, dopo una lunga fase di recessione, è caratterizzato da diffusa offerta unita a prezzi relativamente bassi, situazione che a lungo andare ha determinato un incremento delle transazioni, senza che questo abbia ancora influito sui prezzi, per i quali al momento non si rilevano aumenti.

I fabbricati di costruzione/ristrutturazione antecedente alle ultime norme antisismiche e per le prestazioni termiche ed acustiche, a meno che non siano ubicati in posizioni di particolare pregio, scontano nel prezzo la loro inferiore qualità nei confronti di quelli già adeguati.

Per la stima dell'appartamento oggetto di questo lotto sono state individuate quattro transazioni di immobili simili per caratteristiche generali, il cui valore deve essere corretto in funzione delle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima.

COMPARABILE 1 - Serravalle Pistoiese, Via Provinciale Lucchese 515.

-Appartamento al piano primo corredato da due posti auto scoperti, compravenduto scrittura privata autenticata ai rogiti del Notaio Tullio Alberto Lops di Pistoia del 23 novembre 2021 rep. 1.649/1.392, Foglio 12 mappali:

-762 sub. 8, categoria A/2, classe unica, vani 4,5, superficie totale mq. 95, R.C. €. 557,77 (costruzione del 2004/2006, Abitabilità, Classe Energetica E);

-762 sub. 7, categoria C/6, classe 1°, mq. 12, R.C. di €. 23,55, superficie totale mq. 12;

-762 sub. 17, categoria C/6, classe 1°, mq. 12, R.C. di €. 23,55, superficie totale mq. 12;

Superficie ragguagliata mq.  $(95+12 \times 0,30+12 \times 0,30)=$ mq. 102,20

PREZZO €. 135.000,00, prezzo al metro quadrato €. 135.000,00 : 102,20 = €. 1.320,94/mq.

Coefficienti di adeguamento a quello di stima:

-vetustà -15%;

-Grado di finiture -10%;

-disponibilità di posto auto ---%

PREZZO UNITARIO comparato €. 1.320,94 - 15% - 10% = €. 990,71/mq.

COMPARABILE 2 - Serravalle Pistoiese, via Rio 12/B.

-Appartamento ai piani terreno e primo, corredato da resede esclusiva e terreno pertinenziale contiguo, compravenduto con atto rogato dal Notaio Mario Muschio di Quarrata del 3 agosto 2022 rep. 6.139/4.468.

Foglio 6 mappali:

-5 sub. 7 e 853 uniti, categoria A/3, classe 3°, vani 9,0, superficie mq. 198, R.C. €. 581,06 (costruzione ante 1967, interventi edili negli anni 1993/1996, Abitabilità, Classe Energetica "G");

Superficie ragguagliata mq. 265.

PREZZO €. 232.000,00, prezzo al metro quadrato €. 232.000,00 : 198 = €. 1.171,72/mq.

Coefficienti di adeguamento a quello di stima:

- vetustà -6%;
- Grado di finitura finiture -8%;
- disponibilità di posto auto ---%;
- tipologia edilizia -5%

PREZZO UNITARIO comparato €. 1.171,72 - 6% - 8% - 5% = €. 949,09



COMPARABILE 3 - Serravalle Pistoiese, località Chiesina, Via Marlianese 38/B.

-Appartamento al piano terreno facente parte di un complesso denominato Villa Nizzi, corredato da resede e posti auto due scoperti, compravenduto con atto rogato dal Notaio Federico Venturini di Pistoia del 29 aprile 2022 rep. 4.214/2.849.

Foglio 9 mappali:

-23 sub. 9, categoria A/3, classe 5°, vani 5,5, superficie totale mq. 134, R.C. €. 511,29 (costruzione ante 1967, opere realizzata negli anni 2001/2006 con D.I.A. protocollo. 8.946 del 24-5-2001, Concessione Edilizia 218/2002 del 1° settembre 2004, fine lavori con variante finale del 16-3-2006 e attestazione di agibilità del 27-4-2006 protocollo 7.398; e successivi lavori di cui all C.I.L. del 15-11-2013 protocollo 17.745, Classe Energetica "F").

-23 sub. 8, categoria C/6, classe 1°, mq. 12, superficie mq. 13, R.C. €. 23,55;

-23 sub. 9, categoria C/6, classe 1°, mq. 25, superficie mq. 26, R.C. €. 49,06.

Superficie ragguagliata mq. 145,70

PREZZO €. 245.000,00, prezzo al metro quadrato €. 245.000,00 : 145,70 = €. 1.681,54/mq.

Coefficienti di adeguamento a quello di stima:

- tipologia -8%
- vetustà -12%;
- Grado di finitura finiture -12%;
- disponibilità di posto auto ---%

PREZZO UNITARIO comparato €. 1.681,54 - 8% - 12% - 12% = €. 1.143,45.

Il valore medio di queste tre unità immobiliari comparabili viene determinato in €. (990,71 + 949,09 + 1.143,45) : 3 = €. 1.027,75.

Gli oneri per la regolarizzazione edilizia ammontano ad €. 7.000,00, i quali incidono per €. (7.000,000 : 295,83) = 23,66/mq., riducendo il valore ad €. (1.027,75 - 23,66) = €. 1.004,09/mq.; si applica il coefficiente di 0,93334 per il rapporto tra la superficie catastale e la superficie commerciale, per cui il valore medio viene definito in €. 1.004,09 x 0,93334 = €. 937,16/mq.

A detto importo il sottoscritto C.T.U. ritiene di applicare una riduzione del 5% per la particolarità della vendita giudiziaria, quale mancanza di garanzie, necessità di saldare il prezzo in tempi brevi, disponibilità del bene procrastinata, ecc., nonché per le particolarità della situazione specifica precedentemente descritte.

Viene pertanto determinato valore unitario in €. 937,16 - 5% = €. 890,30.

Il valore complessivo viene definito in €. (890,30 x 295,83) = €. 263.377,45.

Il valore della quota di 2/3 in esecuzione ammonta ad €. 263.377,45 x 2/3 = €. 175.584,97.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Serravalle Pistoiese	295,83 mq	890,30 €/mq	€ 263.377,45	66,67%	€ 175.584,97

(PT) - Via Marlianese, 12, piano T. / 1° / 2°					
					Valore di stima: € 175.584,97



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

### INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE - Limiti ed assunzioni.

In relazione all'incarico ricevuto ai quesiti assegnati, il sottoscritto CTU precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che si evidenziano in appresso.

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria dell'immobile.

- Le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo e non demolito.

- Non sono state eseguite indagini al fine di individuare la presenza di materiali contenenti amianto o inquinanti nella costruzione del fabbricato.

- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.

- Non sono state eseguite riconfinazioni sugli immobili e sui terreni.

- Non è stata effettuata la misurazione effettiva della resede nonché la verifica dei confini e della distanza dalla costruzione da questi e dai fabbricati antistanti.

- Non sono stati eseguiti saggi, indagini o prospezioni geologiche e/o geotecniche tendenti all'accertamento di eventuali inquinanti e/o sostanze nocive, tossiche o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli nelle aree scoperte, né indagini mirate a verificare la presenza di residuati bellici.

- Verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti.

Si segnala inoltre che in merito alle verifiche di sanabili delle difformità registrate sugli immobili, pur nella volontà da parte del sottoscritto di fornire dati ed informazioni complete, lo stesso deve constatare l'impossibilità di fornire un quadro definitivo sul punto; questo perché il sottoscritto non può sostituire l'espressione che compete agli Uffici deputati per legge circa i termini di ammissione alle istanze e all'indicazioni dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, indicazioni che gli Uffici rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione della pratica completa di elaborati crittografici di dettaglio.

Quanto indicato nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali, al fine di avere un quadro di massima utile alle finalità peritali. Pertanto quanto indicato potrà essere soggetto a possibili variazioni, e che le assunzioni sono state operate sulla base della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.

Si segnala inoltre che non è stato possibile effettuare verifiche su:

- impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati dall'articolo 1 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la conformità o meno alle normative vigenti in materia;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, del quale pertanto se ne ignora la conformità ai dispositivi di legge;

- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006, L.R.T. 39/2005 e s.m.i.) dell'unità immobiliare, della quale se ne ignora pertanto la conformità ai dispositivi di legge, nonché verifiche in ordine al rispetto dei dettami riguardanti l'emissione dei fumi in atmosfera.





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.

Pescia, li 05/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Cinelli Nicola

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto Notaio Federico Venturini del 28 marzo 2018 (Aggiornamento al 06/11/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa Foglio 13 particelle 536 e 587 (Aggiornamento al 06/11/2023)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetrie F. 13 M. 536 sub. 1, 5 e 6. (Aggiornamento al 06/11/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visure catastali storiche F. 13 M. 536 sub. 1, 5, 6 e F.13 M. 587 sub. 1 (Aggiornamento al 06/11/2023)
- ✓ N° 1 Foto - FOTO 1 (Aggiornamento al 06/11/2023)
- ✓ N° 1 Foto - FOTO 2 (Aggiornamento al 06/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato Planimetrico (Aggiornamento al 07/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato contestuale (Aggiornamento al 07/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (Aggiornamento al 07/11/2023)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese, 12, piano T. / 1° / 2°  
QUOTA di 2/3 su villetta per civile abitazione con accesso da via Marlianese dai civici 10, 12 e 14, disposta ai piani terreno, primo e secondo sottotetto, libera su quattro lati, composta da ingresso con vano scale, disimpegno, due autorimesse, ripostiglio e centrale termica con ingresso dall'esterno al piano terreno; disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere, bagno, w.c. e due terrazze al piano primo; disimpegno, sei vani ad uso soffitta (in parte abitabili) e due bagni al piano secondo sottotetto; corredata da aree scoperte su più livelli, per parcheggio e giardino. Edificio costruito a fine anni '60 ubicato in località Ponte di Serravalle, lungo la Via Marlianese, adiacente alla chiesa del Sacro Cuore di Gesù, a mezza costa della collina di Serravalle lato ovest (lato Valdinievole). La zona periurbana non presenta parcheggi pubblici e verde pubblico; sono facilmente raggiungibili tramite la via Provinciale Lucchese gli abitati di Ponte di Serravalle, Serravalle capoluogo, la frazione di Masotti e l'autostrada Firenze-Mare tramite il casello di Montecatini Terme. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 536, Sub. 6, Categoria A2 - Fg. 13, Part. 536, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 13, Part. 536, Sub. 5, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3) Destinazione urbanistica: Il fabbricato è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi, rilasciati o depositati presso il Comune di Serravalle Pistoiese: -Licenza Edilizia 55/1968 del 26 aprile 1968 (Costruzione di un fabbricato di civile abitazione In via Marlianese Serravalle Pistoiese); -Permesso di abitabilità rilasciato il 30 settembre 1971; -Concessione in Sanatoria 511/1991 (Condono P.E. 313) (Richiesta di concessione in sanatoria ai sensi della Legge 47/1985 per il fabbricato di civile abitazione posto in Serravalle Pistoiese via Marlianese 12); -D.I.A. 52/97 Protocollo Generale 3.256 del 24 febbraio 1997 (Progetto per ampliamento della pavimentazione del resede al fabbricato di civile abitazione posto nel Comune di Serravalle Pistoiese, via Marlianese 12); -D.I.A. 251/2004, Protocollo Generale 12.840 del 23 luglio 2004 (Progetto per modifiche interne ed esterne a fabbricato di civile abitazione posto in Comune di Serravalle Pistoiese via Marlianese 12); pratica completa di deposito all'Ufficio Regionale per la tutela del Territorio di Pistoia e Prato del 23 luglio 2004; -Attestazione di Conformità in Sanatoria P.E. 248/2017 del 4 luglio 2017 (Mancata variate finale, divisione interna con parziale cambio di destinazione urbanistica del piano secondo, modifiche interne a civile abitazione posta in Via Marlianese 12/14 località Ponte di Serravalle); -Attestazione di Conformità in Sanatoria P.E. 21/2018 del 24 marzo 2018. Il fabbricato con la resede ricadono nel Regolamento Urbanistico vigente in parte in Zona Territoriale B2 "Zone residenziali di saturazione" (Art. 29.6.2 delle N.T.A.), ed in parte in Zona Territoriale E0 "Aree agricole interne all sistema insediati periurbano" (Art. 33 delle N.T.A.); e nel Piano Operativo adottato parte in Zona Territoriale B1 "Tessuto consolidato" (Art. 41.2.2 delle N.T.A.), ed in parte in Zona Territoriale E0 "Aree agricole interne al sistema insediativo" (Art. 43 N.T.A.).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 78/2023 DEL R.G.E.



**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese, 12, piano T. / 1° / 2°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	2/3
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 536, Sub. 6, Categoria A2 - Fg. 13, Part. 536, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 13, Part. 536, Sub. 5, Categoria C6	<b>Superficie</b>	295,83 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo è sufficiente ad eccezione del piano sottotetto, quello che viene attualmente utilizzato, dove le condizioni sono buone.		
<b>Descrizione:</b>	<p>QUOTA di 2/3 su villetta per civile abitazione con accesso da via Marlianese dai civici 10, 12 e 14, disposta ai piani terreno, primo e secondo sottotetto, libera su quattro lati, composta da ingresso con vano scale, disimpegno, due autorimesse, ripostiglio e centrale termica con ingresso dall'esterno al piano terreno; disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere, bagno, w.c. e due terrazze al piano primo; disimpegno, sei vani ad uso soffitta (in parte abitabili) e due bagni al piano secondo sottotetto; corredata da aree scoperte su più livelli, per parcheggio e giardino. Edificio costruito a fine anni '60 ubicato in località Ponte di Serravalle, lungo la Via Marlianese, adiacente alla chiesa del Sacro Cuore di Gesù, a mezza costa della collina di Serravalle lato ovest (lato Valdinievole). La zona periurbana non presenta parcheggi pubblici e verde pubblico; sono facilmente raggiungibili tramite la via Provinciale Lucchese gli abitati di Ponte di Serravalle, Serravalle capoluogo, la frazione di Masotti e l'autostrada Firenze-Mare tramite il casello di Montecatini Terme.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta abitato dal debitore e dalla sua famiglia, come risulta dal certificato contestuale rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese il 7 novembre 2023. Il coniuge Signora [REDACTED] è comproprietaria non eseguita.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo  
Iscritto a Pistoia il 05/04/2018  
Reg. gen. 3014 - Reg. part. 406  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 150.000,00  
Rogante: Notaio Federico vetturini  
Data: 28/03/2018  
N° repertorio: 1474  
N° raccolta: 1043
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 23/04/2021  
Reg. gen. 3886 - Reg. part. 557  
Quota: 2/3  
Importo: € 67.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 46.000,00  
Note: SI precisa che l'ipoteca R.P. 557 del 23 aprile 2021, iscritta a favore della società "[REDACTED]" con sede in Pistoia, è stata ceduta al Signor [REDACTED] (creditore procedente) con atto autentificato dal Notaio Tullio Alberto Lops di Pistoia in data 3 giugno 2021 repertorio 1.205 raccolta 1.008, registrato a Pistoia il 9 giugno 2021 al n. 4.065 serie 1T ed annotato sempre a Pistoia il 15 giugno 2021 al n. 1.089 R.P.

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Pistoia il 28/06/2023  
Reg. gen. 6232 - Reg. part. 4236  
Quota: 2/3  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

