

TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Becagli Nicola, nell'Esecuzione Immobiliare 101/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 101/2022 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 401.000,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



INCARICO

All'udienza del 24/08/2022, il sottoscritto Arch. Becagli Nicola, con studio in Via Puccinelli, 4 - 51100 - Pistoia (PT), email nicola.becagli@gtaa.it, PEC nicola.becagli@archiworldpec.it, Tel. 0573 767271, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Niccolò Paganini 17

DESCRIZIONE

Terratetto per civile abitazione facente parte di una piccola schiera composta da tre unità immobiliari edificata, a metà degli anni settanta del secolo scorso, su un lotto di terreno degradante dalla strada pubblica verso ovest. La schiera era parte di una più ampia lottizzazione formata da quattro corpi di fabbrica distinti, per un totale di nove unità immobiliari, comprendente una piscina a comune realizzata su un lotto di terreno limitrofo.

Nel dettaglio, il Bene è costituito dalla porzione centrale della schiera composta da tre unità e, sfruttando l'andamento inclinato del terreno, si articola su quattro livelli.

L'ingresso avviene, sul lato ovest, dalla strada pubblica attraverso un terrazzo che conduce al piano primo dell'edificio. A questo livello si trova la zona giorno composta da ingresso-disimpegno con vano scala che collega a tutti i piani, piccolo servizio igienico, cucina, soggiorno ed una terrazza.

Al piano terra, primo livello sottostrada, si trova la zona notte con un disimpegno, due camere, un ulteriore vano abitabile utilizzato come guardaroba, un ampio locale bagno corredato di vasca interrata idromassaggio, una terrazza sul fronte ovest ed un patio sul lato est.

Il seminterrato, secondo livello sottostrada, accoglie un vano caldaia, un bagno e due vani cantina che, attraverso un'ampia vetrata che occupa tutto il fronte ovest, sono in diretto collegamento con il resede esclusivo posto su questo lato. Dal resede, attraverso una scala esclusiva esterna, si accede ad un percorso a comune che conduce alla piscina all'aperto condominiale oggi non in funzione.

Al livello più alto, sottotetto, è collocato un vano mansarda che ospita un bagno ed una camera con accesso diretto ad una terrazza-solarium prospettante verso ovest.

L'abitazione è stata interamente ristrutturata nel 2016 con materiali, impianti e finiture di buona qualità.

L'immobile si trova in una zona residenziale nel settore nord-ovest della città, in posizione rialzata rispetto all'abitato di montecatini nelle immediate vicinanze al centro cittadino; è dotata di tutti i servizi di quartiere e ben collegata alle principali vie di collegamento urbane ed extra-urbane.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

E' presente nel fascicolo la Dichiarazione Notarile Sostitutiva, redatta dal notaio dott. Antonio Trotta di Pavia, aggiornata al 13/07/2022, mentre l'Atto di Provenienza è stato recuperato dal sottoscritto presso la Conservatoria dei RR.II.di Pescaia.

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Via Niccolò Paganini a EST, **** Omissis **** e **** Omissis **** a SUD, **** Omissis **** e **** Omissis **** a NORD.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale e	Altezza	Piano
Abitazione	172,00 mq	213,00 mq	1	213,00 mq	2,80 m	T, 1, 2
Cantina	62,00 mq	76,00 mq	0,50	38,00 mq	2,35 m	S1
Giardino	40,00 mq	40,00 mq	0,25	10,00 mq	0,00 m	S1
Terrazza	68,00 mq	68,00 mq	0,25	17,00 mq	0,00 m	T, 1, 2
Totale superficie convenzionale:				278,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	278,00 mq	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/1993 al 13/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1455, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 10,5 Rendita € 1.870,87
Dal 13/12/2013 al 10/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1455, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 11 vani Superficie catastale 295 mq Rendita € 1.959,95 Piano S1, T, 1, 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	1455		1	A2	3	11	295 mq	1959,95 €	S1, T, 1, 2	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI



Esaminati gli atti del pignoramento, risulta verificata la corrispondenza fra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali sui beni pignorati.

PATTI



Dall'atto di provenienza, notaio Piero Biglia di Saronno del 13/12/2013, si rileva che nella compravendita è ricompresa anche la quota di comproprietà pari ad 1/9 (un nono) indivisa su di un'area a nord del complesso su cui insiste una piscina condominiale e sul vialetto di accesso.



STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione dell'immobile è molto buono sia per quanto riguarda gli spazi interni che le pertinenze esterne.

PARTI COMUNI

Le parti comuni, o beni comuni non censibili, sono costituite da un'area collocata a nord del Bene che ospita la piscina all'aperto e dal vialetto che la collega ai vari corpi del complesso. La particella catastale relativa all'area occupata dalla piscina è rappresentata al Catasto fabbricati del comune al foglio 16, mappale 1498, mentre il vialetto al foglio 16, mappale 1470.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in calcestruzzo armato.

Esposizione: Est-Ovest.

Altezza interna utile: ml 2,35 al piano seminterrato, ml 2,75 al piano terra, ml 2,79 al piano primo e ml 2,70 di media al piano sottotetto.

Str. verticali: in laterizio miste a calcestruzzo armato.

Solai: laterocemento.

Pareti esterne ed interne: pareti esterne in mattoni di cotto a faccia vista e interne in muratura intonacate.

Pavimentazione interna: in gres.

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in metallo a taglio termico ed interni in legno tamburato.

Scale: in calcestruzzo armato con rivestimento in marmo.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: gli impianti risultano disposti tutti sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è di tipo a pannelli radianti a pavimento con caldaia autonoma a gas, mentre sia l'impianto elettrico che quello idrico sono collegati alle rispettive forniture pubbliche attraverso contatori. E' presente anche un impianto di condizionamento estivo ad aria, a pompa di calore.

Terreno esclusivo: corte esterna al livello del piano seminterrato in parte pavimentata in gres ed in parte inerbata;



Cantina: gli spazi destinati a cantina sono rifiniti con materiali analoghi a quelli degli spazi residenziali e dotati di ampia apertura vetrata prospettante sulla corte esterna esclusiva:

Dotazioni condominiali: è presente una piscina condominiale in un piccolo lotto a poche decine di metri a nord dell'immobile, oggi in disuso.

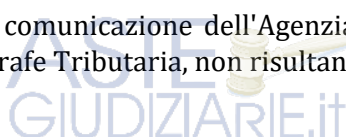
Lo stato generale di manutenzione dell'immobile è molto buono.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile alla data del sopralluogo del 24 ottobre 2023 risultava occupato dalla sig.ra **** Omissis ****.

Come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate del 09/11/2022, dalla ricerca effettuata nella banca dati dell'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione registrati.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/01/1993 al 13/12/2013	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giudice delle esecuzioni	20/01/1993	134	87
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Pescia	19/02/1993	611	396
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/12/2013 al 10/11/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Piero Biglia di Saronno	13/12/2013	38783	27969
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Pescia	30/12/2013	789	4386
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza è stato reperito dal sottoscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescia e risulta allegato alla presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 10/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 30/12/2013
Reg. gen. 4386 - Reg. part. 789
Quota: 1/1
Importo: € 432.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 216.000,00
Percentuale interessi: 2,463 %
Rogante: Piero Biglia di Saronno
Data: 13/12/2013
N° repertorio: 38784
N° raccolta: 27970
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Pescia il 03/02/2015
Reg. gen. 386 - Reg. part. 54
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Percentuale interessi: 4,50 %
Rogante: Piero Biglia di Saronno



Data: 13/01/2015
N° repertorio: 40655
N° raccolta: 29196

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 07/11/2019
Reg. gen. 5338 - Reg. part. 906
Quota: 1/1

Importo: € 750.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 375.000,00

Percentuale interessi: 3,50 %

Rogante: Enrico Lanza

Data: 28/10/2019

N° repertorio: 36786

N° raccolta: 20772

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 08/11/2019

Reg. gen. 5371 - Reg. part. 909

Quota: 1/1

Importo: € 49.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 24.500,00

Percentuale interessi: 4,00 %

Rogante: Enrico Lanza

Data: 28/10/2019

N° repertorio: 36787

N° raccolta: 20773

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 15/06/2022

Reg. gen. 3451 - Reg. part. 2245

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Decreto di sequestro conservativo**

Trascritto a Pescia il 18/04/2023

Reg. gen. 2112 - Reg. part. 1465

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura è stabilito come segue:

- Imposta ipotecaria dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile (comunque minimo 200 euro);
- Imposta di bollo di €. 59,00;
- Tassa ipotecaria dovuta nella misura fissa di €.35,00.



NORMATIVA URBANISTICA

Il Regolamento Urbanistico comunale inserisce l'immobile all'interno delle "Aree del tessuto urbano" di tipo "BR-B a prevalente destinazione residenziale".



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 risulta agibile.

L'immobile risulta legittimato dai seguenti titoli edilizi:

- Lic. Ed. 2029 del 09/07/1973;
- Lic. Ed. 2542 del 26/03/1975 in variante alla Lic.Ed. 2029 del 1973;
- Lic. Ed. 3208 del 20/07/1977 in variante alla Lic.Ed. 2542 del 1975;
- Permesso di abitabilità prot. n. 10656 del 15/02/1978;
- Attestazione di conformità in sanatoria 2013/0241 del 03/06/2013;
- SCIA 2014/0162 del 21/03/2014;
- Variante finale 2016/0305 del 13/06/2016.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



L'immobile risulta conforme all'ultimo titolo edilizio autorizzato ad eccezione, esclusivamente, della pergola esterna insistente sul patio situato al piano terreno, primo livello sottostrada, sul lato est e, allo stesso livello, della porta di collegamento fra il disimpegno e il bagno.

La pergola, che in base alle norme edilizie dovrebbe essere priva di tamponamenti in copertura, risulta non conforme in quanto tamponata con infisso in vetro e costituisce un vero e proprio volume chiuso che funge da disimpegno fra la camera ed il bagno.



Si ritiene che tale opera non possa essere regolarizzata in quanto, avendo realizzato la chiusura del patio, la camera risulta priva di finestre su spazi esterni e pertanto priva anche dei minimi requisiti igienico sanitari e conseguentemente delle caratteristiche di abitabilità.

Dovranno essere eliminate le tamponature in vetro applicate alla pergola ripristinandone le caratteristiche legittimate dal titolo edilizio e anche la porta di collegamento fra disimpegno e bagno, nel cui vano è stata ricavata una nicchia impiantistica, dovrà essere riaperta per consentire il collegamento con il bagno stesso dall'interno dell'abitazione.

A seguito dei ripristini sopra descritti tutti i vani porta insistenti sul patio al piano terreno, due appartenenti al bagno ed uno alla camera, dovranno essere dotati di idoneo infisso esterno.

Per tali opere si può, cautelativamente, stimare un importo pari a circa € 16.000 comprendente opere edili, infissi, adeguamenti impiantistici e spese tecniche.

In merito, infine, alla attestazione di prestazione energetica APE, c'è da evidenziare che è presente nell'atto di provenienza l'idoneo attestato, ma, essendo il termine di validità dell'APE decennale, il termine del documento allegato all'atto risulta scaduto. Dal momento poi che, successivamente alla data di redazione dell'APE in oggetto, l'edificio ha subito una ristrutturazione si ritiene che l'attestato debba essere rinnovato e pertanto si è considerato il Bene privo della regolare attestazione APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 300,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.904,71

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

In merito agli oneri condominiali che rimarranno a carico dell'acquirente, interpellato l'amministratore di condominio per il resoconto contabile relativo al Bene, c'è da riportare quanto segue.

Il Bene è ricompreso all'interno del condominio denominato "Condominio Bellini 28" verso il quale gli esecutati hanno maturato un debito per oneri condominiali che, ad oggi, ammonta ad € 1.904,71.

Per il recupero del credito il Condominio, il 14/04/2023, ha presentato ricorso per decreto ingiuntivo al Giudice di Pace di Pistoia il quale in data 24/04/2023 ha emesso decreto ingiuntivo n. 564/23 per il pagamento del debito da parte degli esecutati.

Il Condominio ha quindi provveduto a trasmettere, agli esecutati, Atto di precetto per un importo finale di € 2.971,71 (comprensivo di spesa capitale per € 1.904,71 e oneri accessori) oltre interessi dal giorno previsto per il saldo, spese di notifica e spese legali successive occorrente che è successivamente sfociato, in data 08/08/2023, in un pignoramento mobiliare.

In allegato situazione contabile redatta dall'amministratore di condominio relativo ai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



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

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Niccolò Paganini 17

Terratetto per civile abitazione facente parte di una piccola schiera composta da tre unità immobiliari edificata, a metà degli anni settanta del secolo scorso, su un lotto di terreno degradante dalla strada pubblica verso ovest. La schiera era parte di una più ampia lottizzazione formata da quattro corpi di fabbrica distinti, per un totale di nove unità immobiliari, comprendente una piscina a comune realizzata su un lotto di terreno limitrofo. Nel dettaglio, il Bene è costituito dalla porzione centrale della schiera composta da tre unità e, sfruttando l'andamento inclinato del terreno, si articola su quattro livelli. L'ingresso avviene, sul lato ovest, dalla strada pubblica attraverso un terrazzo che conduce al piano primo dell'edificio. A questo livello si trova la zona giorno composta da ingresso-disimpegno con vano scala che collega a tutti i piani, piccolo servizio igienico, cucina, soggiorno ed una terrazza. Al piano terra, primo livello sottostrada, si trova la zona notte con un disimpegno, due camere, un ulteriore vano abitabile utilizzato come guardaroba, un ampio locale bagno corredato di vasca interrata idromassaggio, una terrazza sul fronte ovest ed un patio sul lato est. Il seminterrato, secondo livello sottostrada, accoglie un vano caldaia, un bagno e due vani cantina che, attraverso un'ampia vetrata che occupa tutto il fronte ovest, sono in diretto collegamento con il resede esclusivo posto su questo lato. Dal resede, attraverso una scala esclusiva esterna, si accede ad un percorso a comune che conduce alla piscina all'aperto condominiale oggi non in funzione. Al livello più alto, sottotetto, è collocato un vano mansarda che ospita un bagno ed una camera con accesso diretto ad una terrazza-solarium prospettante verso ovest. L'abitazione è stata interamente ristrutturata nel 2016 con materiali, impianti e finiture di buona qualità. L'immobile si trova in una zona residenziale nel settore nord-ovest della città, in posizione rialzata rispetto all'abitato di Montecatini nelle immediate vicinanze al centro cittadino; è dotata di tutti i servizi di quartiere e ben collegata alle principali vie di collegamento urbane ed extra-urbane.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1455, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 417.000,00

Per la valutazione del Bene in oggetto il sottoscritto CTU si è riferito alle seguenti fonti:

a)-alla Banca dati Omi dell'Agenzia delle Entrate che, relativamente alla zona del comune di Montecatini Terme, fascia Periferie Nord-Ovest e Nord-Est, come ultima quotazione risale al primo semestre 2023 con valori che oscillano tra 1.250 e 1.550 euro/mq per la tipologia "abitazioni civili" in stato conservativo "Normale";

b)-al Borsino immobiliare, come ulteriore verifica riguardo a valori medi di mercato, che, relativamente alla zona di Montecatini Terme, Semiperiferia, riporta valori che oscillano tra circa 1.368 e 1.822 euro/mq per tipologia "abitazioni in stabili di prima fascia";

c)- gli annunci on-line relativi ad immobili assimilabili, per zona e caratteristiche, a quello oggetto di stima che hanno offerto i seguenti riscontri:

- terratetto, sette vani, di 180 mq commerciali, disposto su tre livelli, con garage, posto in vendita con un prezzo pari a 1.444 €/mq circa;

- terratetto, porzione di bifamiliare, disposto su tre livelli, di 365 mq commerciali, posto in vendita con un prezzo pari a 1.507 €/mq circa;

- terratetto, di 260 mq commerciali, disposto su quattro livelli, con giardino e box auto, posto in vendita con un prezzo pari a 1.500 €/mq circa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Pertanto, per i valori immobiliari riscontrati, per il Bene in oggetto, considerate le caratteristiche, lo stato di manutenzione e la collocazione, si ritiene corretto esprimere una valutazione pari a 1.500 €/mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Montecatini-Terme (PT) - Via Niccolò Paganini 17	278,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 417.000,00	100,00%	€ 417.000,00
				Valore di stima:	€ 417.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima: € 417.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	16000,00	€

Valore finale di stima: € 401.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pistoia, li 14/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Becagli Nicola

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - Atto di compravendita
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Concessione edilizia - SCIA-Deposito stato finale dell'opera

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Google maps - Foto aerea
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Visure catastali
- ✓ Altri allegati - Visure conservatoria
- ✓ Altri allegati - Ricerca contratti locazione
- ✓ Altri allegati - Situazione contabile condominio
- ✓ Altri allegati - Ricerca immobiliare
- ✓ Altri allegati - Avvisi raccomandata
- ✓ Altri allegati - Spese vive anticipate
- ✓ Altri allegati - Notula CTU



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Montecatini-Terne (PT) - Via Niccolò Paganini 17
Terratetto per civile abitazione facente parte di una piccola schiera composta da tre unità immobiliari edificata, a metà degli anni settanta del secolo scorso, su un lotto di terreno degradante dalla strada pubblica verso ovest. La schiera era parte di una più ampia lottizzazione formata da quattro corpi di fabbrica distinti, per un totale di nove unità immobiliari, comprendente una piscina a comune realizzata su un lotto di terreno limitrofo. Nel dettaglio, il Bene è costituito dalla porzione centrale della schiera composta da tre unità e, sfruttando l'andamento inclinato del terreno, si articola su quattro livelli. L'ingresso avviene, sul lato ovest, dalla strada pubblica attraverso un terrazzo che conduce al piano primo dell'edificio. A questo livello si trova la zona giorno composta da ingresso-disimpegno con vano scala che collega a tutti i piani, piccolo servizio igienico, cucina, soggiorno ed una terrazza. Al piano terra, primo livello sottostrada, si trova la zona notte con un disimpegno, due camere, un ulteriore vano abitabile utilizzato come guardaroba, un ampio locale bagno corredato di vasca interrata idromassaggio, una terrazza sul fronte ovest ed un patio sul lato est. Il seminterrato, secondo livello sottostrada, accoglie un vano caldaia, un bagno e due vani cantina che, attraverso un'ampia vetrata che occupa tutto il fronte ovest, sono in diretto collegamento con il resede esclusivo posto su questo lato. Dal resede, attraverso una scala esclusiva esterna, si accede ad un percorso a comune che conduce alla piscina all'aperto condominiale oggi non in funzione. Al livello più alto, sottotetto, è collocato un vano mansarda che ospita un bagno ed una camera con accesso diretto ad una terrazza-solarium prospettante verso ovest. L'abitazione è stata interamente ristrutturata nel 2016 con materiali, impianti e finiture di buona qualità. L'immobile si trova in una zona residenziale nel settore nord-ovest della città, in posizione rialzata rispetto all'abitato di Montecatini nelle immediate vicinanze al centro cittadino; è dotata di tutti i servizi di quartiere e ben collegata alle principali vie di collegamento urbane ed extra-urbane.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1455, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Regolamento Urbanistico comunale inserisce l'immobile all'interno delle "Aree del tessuto urbano" di tipo "BR-B a prevalente destinazione residenziale".

Prezzo base d'asta: € 401.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 101/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 401.000,00

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - Via Niccolò Paganini 17		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1455, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	278,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione dell'immobile è molto buono sia per quanto riguarda gli spazi interni che le pertinenze esterne.		
Descrizione:	<p>Terratetto per civile abitazione facente parte di una piccola schiera composta da tre unità immobiliari edificata, a metà degli anni settanta del secolo scorso, su un lotto di terreno degradante dalla strada pubblica verso ovest. La schiera era parte di una più ampia lottizzazione formata da quattro corpi di fabbrica distinti, per un totale di nove unità immobiliari, comprendente una piscina a comune realizzata su un lotto di terreno limitrofo. Nel dettaglio, il Bene è costituito dalla porzione centrale della schiera composta da tre unità e, sfruttando l'andamento inclinato del terreno, si articola su quattro livelli. L'ingresso avviene, sul lato ovest, dalla strada pubblica attraverso un terrazzo che conduce al piano primo dell'edificio. A questo livello si trova la zona giorno composta da ingresso-disimpegno con vano scala che collega a tutti i piani, piccolo servizio igienico, cucina, soggiorno ed una terrazza. Al piano terra, primo livello sottostrada, si trova la zona notte con un disimpegno, due camere, un ulteriore vano abitabile utilizzato come guardaroba, un ampio locale bagno corredato di vasca interrata idromassaggio, una terrazza sul fronte ovest ed un patio sul lato est. Il seminterrato, secondo livello sottostrada, accoglie un vano caldaia, un bagno e due vani cantina che, attraverso un'ampia vetrata che occupa tutto il fronte ovest, sono in diretto collegamento con il resede esclusivo posto su questo lato. Dal resede, attraverso una scala esclusiva esterna, si accede ad un percorso a comune che conduce alla piscina all'aperto condominiale oggi non in funzione. Al livello più alto, sottotetto, è collocato un vano mansarda che ospita un bagno ed una camera con accesso diretto ad una terrazza-solarium prospettante verso ovest. L'abitazione è stata interamente ristrutturata nel 2016 con materiali, impianti e finiture di buona qualità. L'immobile si trova in una zona residenziale nel settore nord-ovest della città, in posizione rialzata rispetto all'abitato di montecatini nelle immediate vicinanze al centro cittadino; è dotata di tutti i servizi di quartiere e ben collegata alle principali vie di collegamento urbane ed extra-urbane.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile alla data del sopralluogo del 24 ottobre 2023 risultava occupato dalla sig.ra **** Omissis ****. Come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate del 09/11/2022, dalla ricerca effettuata nella banca dati dell'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione registrati.		

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 30/12/2013
Reg. gen. 4386 - Reg. part. 789
Quota: 1/1
Importo: € 432.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 216.000,00
Percentuale interessi: 2,463 %
Rogante: Piero Biglia di Saronno
Data: 13/12/2013
N° repertorio: 38784
N° raccolta: 27970
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Pescia il 03/02/2015
Reg. gen. 386 - Reg. part. 54
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Percentuale interessi: 4,50 %
Rogante: Piero Biglia di Saronno
Data: 13/01/2015
N° repertorio: 40655
N° raccolta: 29196
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 07/11/2019
Reg. gen. 5338 - Reg. part. 906
Quota: 1/1
Importo: € 750.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 375.000,00
Percentuale interessi: 3,50 %
Rogante: Enrico Lanza
Data: 28/10/2019
N° repertorio: 36786
N° raccolta: 20772
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 08/11/2019
Reg. gen. 5371 - Reg. part. 909
Quota: 1/1



Importo: € 49.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 24.500,00
Percentuale interessi: 4,00 %
Rogante: Enrico Lanza
Data: 28/10/2019
N° repertorio: 36787
N° raccolta: 20773



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 15/06/2022
Reg. gen. 3451 - Reg. part. 2245
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

