
TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Feligioni Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 186/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marliana (PT) - Via Canfittori 45	4
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Marliana (PT) - Via Canfittori 45.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marliana (PT) - Via Canfittori 45	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Marliana (PT) - Via Canfittori 45.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marliana (PT) - Via Canfittori 45	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Marliana (PT) - Via Canfittori 45.....	5
Confini	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marliana (PT) - Via Canfittori 45	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Marliana (PT) - Via Canfittori 45.....	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marliana (PT) - Via Canfittori 45	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Marliana (PT) - Via Canfittori 45.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marliana (PT) - Via Canfittori 45	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Marliana (PT) - Via Canfittori 45.....	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marliana (PT) - Via Canfittori 45	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Marliana (PT) - Via Canfittori 45.....	9
Parti Comuni.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marliana (PT) - Via Canfittori 45	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Marliana (PT) - Via Canfittori 45.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marliana (PT) - Via Canfittori 45	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Marliana (PT) - Via Canfittori 45.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marliana (PT) - Via Canfittori 45	10



Bene N° 2 - Cantina ubicata a Marliana (PT) - Via Canfittori 45.....	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marliana (PT) - Via Canfittori 45	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Marliana (PT) - Via Canfittori 45.....	11
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marliana (PT) - Via Canfittori 45	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Marliana (PT) - Via Canfittori 45.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marliana (PT) - Via Canfittori 45	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Marliana (PT) - Via Canfittori 45.....	15
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marliana (PT) - Via Canfittori 45	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Marliana (PT) - Via Canfittori 45.....	18
Vincoli od oneri condominiali	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marliana (PT) - Via Canfittori 45	18
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Marliana (PT) - Via Canfittori 45.....	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Riserve e particolarità da segnalare	20
Riepilogo bando d'asta	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 186/2022 del R.G.E.....	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 238.000,00	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	27
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marliana (PT) - Via Canfittori 45	27
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Marliana (PT) - Via Canfittori 45.....	27



INCARICO

All'udienza del 02/01/2023, il sottoscritto Ing. Feligioni Lorenzo, con studio in Via San Donato, 246 - 51100 - Pistoia (PT), email l.feligioni@lgstudio.it, PEC feligioni.lorenzo@ingpec.eu, Tel. 0573 400647, Fax 0573 400647, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/01/2023 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 Marliana (PT) - Via Canfittori 45
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Marliana (PT) - Via Canfittori 45

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARLIANA (PT) - VIA CANFITTORI 45

Diritti di piena proprietà su villetta ad uso abitazione monofamiliare posta nel Comune di Marliana (PT), in Via Canfittori n. 45.

L'unità immobiliare, libera su quattro lati, si sviluppa nella parte abitabile, su un unico piano fuori terra, e comprende inoltre un piano seminterrato ed un sottotetto, ed è corredata da terreno circostante, resede esclusivo di pertinenza. Al piano terra rialzato l'abitazione è composta da ingresso, soggiorno, due camere, uno studio, disimpegno, bagno. Dal locale studio si scende tramite vano scala interno al piano seminterrato ad uso rimessa e cantina. Il vano al piano seminterrato ad uso rimessa costituisce l'altra unità immobiliare identificata al Bene 2. Dal vano scala presente all'ingresso al piano terra si sale al piano sottotetto ad uso soffitta.

Il piano seminterrato è composto da vani ad uso cantina, ripostiglio e rimessa, mentre il piano sottotetto è composto da vani ad uso soffitta e ripostiglio. L'immobile è completato da una terrazza sul lato Ovest ed una loggia sul lato Nord. Fa parte dell'unità immobiliare un resede che circonda il fabbricato sui quattro lati, a comune con il locale rimessa (Bene 2) posto al piano seminterrato.

Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MARLIANA (PT) - VIA CANFITTORI 45

Diritti di piena proprietà su cantina/rimessa posta al piano seminterrato di una villetta monofamiliare posta nel Comune di Marliana (PT), in Via Canfittori n. 45.

La cantina/rimessa è composta da un unico locale, con accesso non carrabile dall'esterno e scala interna di collegamento con l'abitazione posta a piano terra (Bene 1).

Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.



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 Marliana (PT) - Via Canfittori 45
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Marliana (PT) - Via Canfittori 45

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARLIANA (PT) - VIA CANFITTORI 45

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MARLIANA (PT) - VIA CANFITTORI 45

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARLIANA (PT) - VIA CANFITTORI 45

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MARLIANA (PT) - VIA CANFITTORI 45

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARLIANA (PT) - VIA CANFITTORI 45

L'abitazione confina a Nord con proprietà **** Omissis ****, a Est con proprietà **** Omissis ****, a Sud con proprietà **** Omissis ****, a Ovest con proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MARLIANA (PT) - VIA CANFITTORI 45

L'abitazione confina a Nord con proprietà **** Omissis ****, a Est con proprietà **** Omissis ****, a Sud con proprietà **** Omissis ****, a Ovest con proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARLIANA (PT) - VIA CANFITTORI 45

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	107,00 mq	128,00 mq	1,00	128,00 mq	0,00 m	
Locali accessori piano sottotetto	17,00 mq	23,00 mq	0,50	11,50 mq	0,00 m	
Soffitta	40,00 mq	42,00 mq	0,50	21,00 mq	0,00 m	
Cantina	50,00 mq	75,00 mq	0,50	37,50 mq	0,00 m	
Loggia	10,00 mq	10,00 mq	0,30	3,00 mq	0,00 m	
Terrazzo	13,00 mq	13,00 mq	0,30	3,90 mq	0,00 m	
Resede (fino a 128 mq)	128,00 mq	128,00 mq	0,10	12,80 mq	0,00 m	
Resede (oltre 128 mq)	2072,00 mq	2072,00 mq	0,02	41,44 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				259,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				259,14 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



La Formalità a cui fa riferimento la procedura è il Pignoramento Trascritto a Pistoia il 24/10/2022 al Reg. gen. 10912 e Reg. part. 7269, a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis ****.

Nella consistenza dell'unità immobiliare è stata inserita anche la consistenza dell'area esterna che circonda il fabbricato. Tale area è a comune fra i Beni 1 e 2 ed il sottoscritto ha ritenuto opportuno inserire tale dato al fine di darne una più corretta valutazione economica, essendo irrilevante il suo collocamento analitico in quanto trattasi di vendita in Lotto unico.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MARLIANA (PT) - VIA CANFITTORI 45

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rimessa	30,00 mq	40,00 mq	0,50	20,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La Formalità a cui fa riferimento la procedura è il Pignoramento Trascritto a Pistoia il 24/10/2022 al Reg. gen. 10912 e Reg. part. 7269, a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis ****.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARLIANA (PT) - VIA CANFITTORI 45

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/02/2010 al 06/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 511, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 8,5 Rendita € 438,99

Le unità immobiliari identificate al catasto fabbricati del Comune di Marliana nel foglio di mappa 49 mappale 511 subalterno 4 (Bene 1), subalterno 5 (Bene 2), subalterno 3 (Resede-Bene comune non censibile ai BENI 1 e 2) sono state originate in forza della Denuncia di variazione del 24/02/2010 pratica n. PT 0022495 in atti dal 24/02/2010 n. 1622.1/2010 dalla soppressione delle seguenti unità immobiliari:

- Foglio 49 particella 511 sub. 1;
- Foglio 49 particella 511 sub.2.

L'area sulla quale insiste il fabbricato è censita al Catasto Terreni al foglio di mappa 49, particella 511, quale Ente Urbano di Ha 00.23.55, così derivante dal Tipo mappale del 18/12/2009 pratica n. PT0174381 in atti dal 18/12/2009 n. 174381.1/2009, che ha fuso i seguenti terreni:

- Foglio 49 mappale 511 di Ha 00.16.30;

- Foglio 49 mappale 647 di Ha 00.05.70;
- Foglio 49 mappale 693 di Ha 00.01.55.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MARLIANA (PT) - VIA CANFITTORI 45

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/02/2010 al 06/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 511, Sub. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 30 Rendita € 54,23

Le unità immobiliari identificate al catasto fabbricati del Comune di Marliana nel foglio di mappa 49 mappale 511 subalterno 4 (Bene 1), subalterno 5 (Bene 2), subalterno 3 (Resede-Bene comune non censibile ai BENI 1 e 2) sono state originate in forza della Denuncia di variazione del 24/02/2010 pratica n. PT 0022495 in atti dal 24/02/2010 n. 1622.1/2010 dalla soppressione delle seguenti unità immobiliari:

- Foglio 49 particella 511 sub. 1;
- Foglio 49 particella 511 sub.2.

L'area sulla quale insiste il fabbricato è censita al Catasto Terreni al foglio di mappa 49, particella 511, quale Ente Urbano di Ha 00.23.55, così derivante dal Tipo mappale del 18/12/2009 pratica n. PT0174381 in atti dal 18/12/2009 n. 174381.1/2009, che ha fuso i seguenti terreni:

- Foglio 49 mappale 511 di Ha 00.16.30;
- Foglio 49 mappale 647 di Ha 00.05.70;
- Foglio 49 mappale 693 di Ha 00.01.55.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARLIANA (PT) - VIA CANFITTORI 45

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	511	4		A3	4	8,5	197 mq	438,99 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati catastali indicati del pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, così come meglio specificato nella sezione "cronistoria catastale".

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi.

Si rende pertanto necessaria la presentazione di una variazione catastale. Per tale variazione catastale viene quantificata a corpo una spesa complessiva pari a € 1.000 circa, tra diritti catastali pari ad € 50 e spese tecniche per rilievo dei locali, restituzione grafica, redazione e presentazione della suddetta istanza pari ad € 950 circa comprensivi degli oneri fiscali e previdenziali.



BENE N° 2 - CANTINA UBIcata A MARLIANA (PT) - VIA CANFITTORI 45

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	511	5		C6	3	30	40 mq	54,23 €		

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

I dati catastali indicati del pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, così come meglio specificato nella sezione "cronistoria catastale".



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBIcata A MARLIANA (PT) - VIA CANFITTORI 45

Costituisce parte comune, fra il Bene 1 ed il Bene 2, il resede circostante il fabbricato rappresentato al catasto fabbricati del Comune di Marliana dalla particella 511 sub.3 del foglio 49 (All.2.3, All.2.7).

BENE N° 2 - CANTINA UBIcata A MARLIANA (PT) - VIA CANFITTORI 45

Costituisce parte comune, fra il Bene 1 ed il Bene 2, il resede circostante il fabbricato rappresentato al catasto fabbricati del Comune di Marliana dalla particella 511 sub.3 del foglio 49 (All.2.3, All.2.7).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBIcata A MARLIANA (PT) - VIA CANFITTORI 45

L'immobile viene ceduto con tutte le servitù attive e passive di cui agli atti di provenienza.

In particolare si rileva, dall'atto di provenienza all'esecutata, quanto segue:

"Le venditrici dichiarano, assumendo qualsiasi responsabilità in merito, che, in virtù di opere realizzate negli anni '70 dall'allora proprietario dell'appezzamento di terreno identificato nel Catasto Terreni del Comune di Marliana (Pt) in Foglio 49, particelle 510 e 509, la strada Vicinale di accesso al fabbricato venduto con il



presente atto, che nell'estratto di mappa del Catasto Terreni del Comune di Marliana alla data odierna risulta ancora insistere sul confine tra le dette particelle 509 e 510, fu spostata per un tratto sulla particella 510, lungo il confine tra la stessa e la particella 511 trasferita con il presente atto.

Le venditrici, nel confermare che non risulta trascritta al riguardo nei Registri Immobiliari formale costituzione di servitù, dichiarano che parte della Via Canfittori insiste sulla detta particella 510, di proprietà di terzi.

Pertanto le venditrici si obbligano nei confronti dell'acquirente, qualora quest'ultima per qualsiasi causa non riesca ad esercitare il passo sulla detta porzione di proprietà di terzi al fine dell'accesso alla proprietà acquistata con il presente atto:

- a provvedere a propria cura e spese scegliendo la via legale che riterranno preferibile, a garantire che sia mantenuto legalmente l'esistente accesso e relativo passo dalla particella 510 alla 511 venduta con il presente atto;

- ove ciò non sia possibile per qualsiasi causa, a pagare le spese relative allo spostamento dell'attuale accesso dalla particella 510 al confine sud della particella 511.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MARLIANA (PT) - VIA CANFITTORI 45

Vedi paragrafo Bene 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARLIANA (PT) - VIA CANFITTORI 45

Trattasi di una villetta libera su quattro lati, che si sviluppa complessivamente su tre piani, Seminterrato, Terra e Sottotetto, con accesso dalla via Canfittori 45 e dotata su tutti e quattro i lati di ampio resede esclusivo. L'intera proprietà è delimitata da una recinzione, in larga parte in muratura, di altezza variabile da 1,40 a 1,50 m, con due accessi carrabili ed uno pedonale.

L'unità immobiliare è dotata di due accessi, il principale posto sotto la loggia sul lato Nord, che immette all'ingresso principale dell'abitazione, ed un secondo accesso posto sulla terrazza sul lato Ovest, che immette al locale soggiorno.

Sia la loggia che la terrazza adiacente ad essa sono collegate con il resede esterno tramite due scalette in muratura.

Il piano terra è composto da ingresso, soggiorno, due camere, uno studio, disimpegno, bagno. Dal locale studio si accede tramite vano scala interno al piano seminterrato, mentre dal vano scala presente all'ingresso si accede al piano sottotetto.

Il piano seminterrato è composto da vani ad uso cantina e ripostiglio, mentre il piano sottotetto è composta da vani ad uso soffitta e ripostiglio.

Le strutture portanti verticali del fabbricato sono in muratura portante. Il solaio di Piano seminterrato è costituito da soletta in cls presumibilmente con vespaio sottostante. I solai di piano terra, primo e copertura sono in latero-cemento. La copertura è a capanna con manto in laterizio. I pavimenti interni all'abitazione e delle cantine sono in piastrelle di gres o monocottura, così come i rivestimenti degli accessori e servizi. Il bagno posto a piano terra non risulta utilizzabile in quanto si trova attualmente allo stato grezzo e privo di pavimenti, rivestimenti e sanitari allacciati. L'unico servizio igienico presente nell'abitazione è quello posto a piano sottotetto, realizzato nel locale indicato come ripostiglio.

Le finestre dell'abitazione sono in alluminio con vetri camera, e persiane in legno. La porta di accesso principale al piano terra è costituita da un portoncino blindato. Le porte interne sono in legno tamburato. I pavimenti del vialetto di accesso e di porzione dei marciapiedi sono realizzati con pavimentazione in porfido.

La scala interna di collegamento con il piano soffitta è del tipo aperta con gradini in legno, mentre quella che collega il piano terra con il piano seminterrato è realizzata in muratura.

L'abitazione è collegata all'acquedotto comunale, è dotata di contatore Enel, con impianto elettrico sottotraccia. Non è presente il collegamento alla rete gas/metano e telecom.



L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia murale posta al piano soffitta, ma al momento risulta funzionante per la sola produzione di ACS.

I corpi scaldanti presenti nei vari ambienti sono composti da radiatori in alluminio.

E' presente nel locale soggiorno una stufa a pellets, unica fonte di riscaldamento per tutti gli ambienti.

E' presente un impianto di raffrescamento ma attualmente non funzionante.

L'immobile non è dotato di allaccio alla fognatura, ma l'impianto di smaltimento liquami avviene tramite collegamento con pozzo a perdere.

Non sono state reperite la dichiarazioni di conformità degli impianti. La finitura interna dell'appartamento è tutta a intonaco civile. Le facciate esterne sono intonacate. Le altezze utili al piano seminterrato variano da 2,25m a 2,10m a seconda dei locali. A piano terra l'altezza è di circa 2,90m per tutti i vani. Il piano sottotetto, con copertura inclinata ha un'altezza massima di 2,45m nel punto più alto, e di circa 0,70m nel punto più basso. Nel complesso le finiture dell'immobile si possono considerare di scarso livello e lo stato di manutenzione è pessimo. Sono presenti infiltrazioni di acqua dal solaio di copertura, e numerosi fenomeni di degrado delle pareti sia interne che esterne, dovuti all'umidità.

Al piano seminterrato la cantina è stata adibita a cucina e ospita varie gabbie per il ricovero di animali.

Nel resede esterno sono presenti varie gabbie e manufatti per il ricovero di animali (cani).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MARLIANA (PT) - VIA CANFITTORI 45

Trattasi di un cantina posta al piano seminterrato di una villetta libera su quattro lati, che si sviluppa su tre piani, Seminterrato, Terra e Sottotetto. Il fabbricato, cui appartiene l'unità immobiliare in oggetto, ha accesso dalla via Canfittori 45 ed è dotata su tutti e quattro i lati di ampio resede esclusivo.

L'unità immobiliare ha accesso esterno dal resede esclusivo del fabbricato, e accesso diretto dall'abitazione (Bene 1) tramite una scala di collegamento interna.

Le strutture portanti verticali del fabbricato sono in muratura portante. Il solaio di Piano seminterrato è costituito da soletta in cls presumibilmente con vespaio sottostante. I solai di piano terra, primo e copertura sono in latero-cemento. La copertura è a capanna con manto in laterizio.

Il pavimento della cantina/rimessa è costituito da piastrelle in gres. La porta di accesso è costituita da un portone in alluminio effetto legno. E' presente l'impianto elettrico funzionante. Nel complesso le finiture dell'unità immobiliare si possono considerare di scarso livello, e comunque in linea con il resto dell'immobile. Lo stato di manutenzione è scarso. Si segnala che la quasi totalità della superficie dell'immobile è occupata da varie gabbie metalliche per il ricovero di animali.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARLIANA (PT) - VIA CANFITTORI 45

E' stato richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Marliana il Certificato di residenza e Stato di famiglia di **** Omissis ****, nel quale risultano residenti nell'immobile oggetto di pignoramento, l'esecutato ed il Sig. **** Omissis ****. (All.8)

In sede di sopralluogo era presente presso l'abitazione solo l'esecutato.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MARLIANA (PT) - VIA CANFITTORI 45

E' stato richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Marliana il Certificato di residenza e Stato di famiglia di **** Omissis ****, nel quale risultano residenti nell'immobile oggetto di pignoramento, l'esecutato ed il Sig. **** Omissis ****. (All.8)

In sede di sopralluogo era presente presso l'abitazione solo l'esecutata.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARLIANA (PT) - VIA CANFITTORI 45

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/09/2007 al 06/03/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Ruggiero Alberto Rizzi	26/09/2007	35828	4600
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pistoia	03/10/2007	10351	5440
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio registro di Pistoia	01/10/2007	6244	

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.

La Sig.ra **** Omissis **** acquista con atto ai rogiti del Notaio Ruggiero Alberto Rizzi del 26/09/2007, dalle Sig.re **** Omissis ****, nata a Marliana (PT) il 26/09/1934 e **** Omissis **** nata a Castiglione dei Pepoli (BO) il 7/04/1964, i diritti di piena proprietà sui seguenti immobili identificati al catasto fabbricati del Comune di Marliana nel foglio di mappa 49, mappale 511 subalterni 1 e 2 e al terreni identificati al Catasto terreni del Comune di Marliana nel foglio di mappa 49 mappali 647 e 693 (All.3.1).

Per quanto riguarda le particelle 511 sub.1 e 511 sub.2 del foglio 49 e la porzione di terreno censita al catasto terreni al foglio 49 particella 647 i diritti di 1/2 di piena proprietà ciascuno sono pervenute alle Sig.re **** Omissis **** e **** Omissis **** in virtù della Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata



all'Ufficio del registro di Pistoia il 12/06/2002 al n. 76 Vol 1216, trascritta a Pistoia il 13/06/2003 al Reg. Part.3845 (All.3.6), a seguito della morte del rispettivo coniuge e padre, **** Omissis **** nato a Marliana (PT) il 17/05/1924 e deceduto il 18/12/2001, proprietario del diritto di piena proprietà sui beni sopra descritti.

Il Sig. **** Omissis **** era divenuto proprietario dell'intera piena proprietà della particella 647 a seguito dell'atto di divisione trascritto a Pistoia il 27/07/1984 al Reg. Part. 3651 (All.3.5) e proprietario dell'intera piena proprietà della particella 511 a seguito dei seguenti passaggi:

- la successione legittima in morte della madre **** Omissis ****, nata in Marliana (Pt) il 07.04.1885, deceduta il 22.05.1963 (Denuncia di successione registrata in Pistoia al n. 23, Vol. 783, ivi trascritta il 28.09.1963 al Vol. 1697, Art. 5581), chiamati alla successione i figli del defunto **** Omissis **** e **** Omissis ****, salvo l'usufrutto legale a favore del coniuge **** Omissis ****, nato in Marliana (Pt) il 22.09.1887;

- permuta ai rogiti del Notaio Giovanni Massari di Montecatini Terme (Pt) in data 02.04.1966, Rep. 18.547, Racc. 6.513, registrata in Pescia (Pt) il 15.04.1966 al n. 605, Vol. 195, trascritta in Pistoia il 29.04.1966 al Vol. 1921, Art. 2243; con la quale **** Omissis **** cedeva in permuta al fratello **** Omissis **** la propria quota di 1/2 (un mezzo) sulla detta particella 511, salvo l'usufrutto legale a favore del padre **** Omissis ****, precisandosi che l'usufrutto uxorio si è riunito alla nuda proprietà in morte dell'usufruttuario **** Omissis ****, deceduto in Marliana (Pt) in data 02.10.1979.

Per quanto riguarda la particella di terreno censita al catasto terreni al foglio 49 mappale 693, questa è pervenuta per la quota di 1/4 di piena proprietà alle Sig.re **** Omissis **** e **** Omissis **** in virtù della Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del registro di Pistoia il 12/06/2002 al n. 76/126, trascritta a Pistoia il 13/06/2003 al Reg. Part.3845 (All.3.6), a seguito della morte del rispettivo coniuge e padre, **** Omissis **** nato a Marliana (PT) il 17/05/1924 e deceduto il 18/12/2001.

I Sig. **** Omissis **** e **** Omissis **** erano divenuti proprietari per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno su detta particella con atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Carapelle Giuseppe del 24/06/1994 rep. 57204, trascritto a Pistoia il 21/07/1994 al Reg. Part. 3199 (All.3.9).

E' presente l'accettazione tacita di eredità del Sig. **** Omissis ****, a favore delle Sig.re **** Omissis **** e **** Omissis **** trascritta a Pistoia il 3/10/2007 al Reg. Part. 5441 (All.3.7)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MARLIANA (PT) - VIA CANFITTORI 45

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/09/2007 al 06/03/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Ruggiero Alberto Rizzi	26/09/2007	35828	4600
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pistoia	03/10/2007	10351	5440
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio registro di Pistoia	01/10/2007	6244	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

ASTE GIUDIZIARIE.it



- 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.



Vedi paragrafo Bene 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARLIANA (PT) - VIA CANFITTORI 45

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 06/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 03/10/2007
Reg. gen. 10353 - Reg. part. 3109
Quota: 1/1
Importo: € 620.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: RIZZI RUGGIERO ALBERTO
Data: 26/09/2007
N° repertorio: 35829
N° raccolta: 4601
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 16/04/2008
Reg. gen. 3505 - Reg. part. 806
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: RIZZI RUGGIERO ALBERTO
Data: 10/04/2008
N° repertorio: 36235
N° raccolta: 4890

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Pistoia il 24/10/2022
Reg. gen. 10912 - Reg. part. 7269



Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: I dati catastali indicati del pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, così come meglio specificato nella sezione "cronistoria catastale".



Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella annotazione di cancellazione o restrizione delle sopraelencate formalità per importi stimati da calcolarsi come segue :

1)Nota di Iscrizione R.P. 3109 DEL 2007

Tassa Ipotecaria € 35,00

TOTALE € 35,00

2)Nota di Iscrizione R.P. 806 DEL 2008

Tassa Ipotecaria € 35,00

TOTALE € 35,00

3)Nota di Trascrizione RP 7269 DEL 2022

Imposta ipotecaria € 200,00

Imposta di bollo € 59,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

TOTALE € 294,00

Lo scrivente precisa che la suddetta valutazione dei costi vivi per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli è una mera stima in quanto l'effettiva quantificazione dei costi può essere effettuata solo al momento della presentazione delle formalità di annotamento e/o cancellazioni.

I dati catastali indicati nelle formalità pregiudizievoli, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, così come meglio specificato nella sezione "cronistoria catastale".

BENE N° 2 - CANTINA UBIcata A MARLIANA (PT) - VIA CANFITTORI 45

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 06/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 03/10/2007
Reg. gen. 10353 - Reg. part. 3109
Quota: 1/1



Importo: € 620.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: RIZZI RUGGIERO ALBERTO
Data: 26/09/2007
N° repertorio: 35829
N° raccolta: 4601

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 16/04/2008
Reg. gen. 3505 - Reg. part. 806
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: RIZZI RUGGIERO ALBERTO
Data: 10/04/2008
N° repertorio: 36235
N° raccolta: 4890



Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Pistoia il 24/10/2022
Reg. gen. 10912 - Reg. part. 7269
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: I dati catastali indicati del pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, così come meglio specificato nella sezione "cronistoria catastale".

Oneri di cancellazione

Gli oneri relativi alle cancellazioni delle suddette formalità pregiudizievoli sono riportati nella sezione formalità pregiudizievoli-oneri di cancellazione del Bene 1, in quanto trattandosi di lotto unico, i costi di cancellazione vengono conteggiati una sola volta per entrambi i beni.

I dati catastali indicati nelle formalità pregiudizievoli, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, così come meglio specificato nella sezione "cronistoria catastale".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARLIANA (PT) - VIA CANFITTORI 45

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.



Il fabbricato cui appartiene il bene in oggetto è stato realizzato in base ai seguenti titoli e procedimenti edilizi:

- Permesso a costruire N.211 del 12 Agosto 1968 (All.4.1), che costituisce il titolo edilizio di prima edificazione;
- Lettera riscontro abusi del 1972 (All.4.2);
- Concessione Edilizia in Sanatoria N.488 del 28 Dicembre 1987 (All.4.3);
- Concessione Edilizia N. 115 del 15 Dicembre 1986, ritirata il 19 Novembre 1987 (All.4.4), per ampliamento terrazza;
- Autorizzazione Edilizia N.133 del 14 Settembre 1998 (All.4.5), per opere esterne;
- Comunicazione Manutenzione Ordinaria del 24 Ottobre 2007 (All.4.6);
- Verbale Polizia Municipale notificato 13 Dicembre 2007 (All.4.7), per contestazione opere eseguite in assenza di titolo;
- Ordinanza di sospensione lavori N. 4 del 31 Gennaio 2008 (All.4.8);
- Richiesta Accertamento di Conformità in Sanatoria prot.7639 del 28 Agosto 2008 (All.4.9), per regolarizzare gli abusi contestati.



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'Accertamento di Conformità in Sanatoria prot.7639 del 28 Agosto 2008 (All.4.9) è attualmente ancora in corso di definizione, poiché alla richiesta del Comune dell'oblazione (3.603,93 euro) finalizzata al ritiro del titolo, prot. n. 1946 del 03/03/2017 (All.4.9), non è seguito il dovuto pagamento.

Da colloqui intercorsi con la responsabile dell'Ufficio tecnico del Comune di Marliana, dott. Arch. Patrizia Catucci, è emerso che la suddetta pratica è tutt'ora valida, ma, essendo trascorso molto tempo dalla richiesta di pagamento dell'oblazione, ed essendo cambiato nel frattempo il responsabile dell'Ufficio tecnico, è necessaria una nuova verifica/istruttoria dell'intero procedimento ai fini del suo rilascio.

Questo può comportare eventuali richieste di integrazioni e ricalcolo dell'oblazione per intervenuti interessi legali.

Il sottoscritto stima un costo complessivo per il rilascio della Sanatoria di 10.000 euro, comprensivi dell'oblazione sopra citata e delle ulteriori spese tecniche necessarie.

In merito agli elaborati presenti nella sopra citata pratica edilizia di sanatoria, si evidenzia che rispetto ad essa sono state riscontrate alcune difformità:

- al piano sottotetto è presente un tramezzo aggiuntivo che divide in due porzioni una delle due soffitte, inoltre il ripostiglio presente nella zona centrale è stato adibito a bagno (tale destinazione non è consentita per mancanza dei requisiti igienico-sanitari)
- al piano terra, pur essendo rispettato l'assetto planimetrico dell'immobile, sono state riscontrate alcune lievi differenze nelle misure interne dei vani, inoltre la scala esterna di accesso al loggiato non risulta correttamente rappresentata per la presenza di uno scalino aggiuntivo.
- al piano seminterrato il vano cantina, utilizzato come cucina, ha dimensioni maggiori rispetto a quanto rappresentato nella sopra citata pratica di sanatoria. Inoltre l'utilizzo dello stesso come cucina non è consentito per mancanza dei requisiti igienico-sanitari.



- nel resede di pertinenza sono presenti gabbie e manufatti in muratura o lamiera privi di titolo edilizio.

Per quanto riguarda il bagno al piano sottotetto e la cucina al piano seminterrato, che non possono essere regolarizzati per mancanza dei requisiti igienico-sanitari, se ne prevede lo smantellamento ed un costo relativo di circa 2.000 euro.

Per quanto riguarda le altre difformità, il sottoscritto ritiene debbano essere inquadrate nella pratica di sanatoria in corso di definizione al momento della sua riattivazione.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MARLIANA (PT) - VIA CANFITTORI 45

Vedi paragrafo regolarità edilizia Bene 1.

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'unità immobiliare risulta conforme agli elaborati grafici allegati all'Accertamento di Conformità in Sanatoria prot.7639 del 28 Agosto 2008 (All.4.9) in corso di rilascio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARLIANA (PT) - VIA CANFITTORI 45

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MARLIANA (PT) - VIA CANFITTORI 45

Non sono presenti vincoli od 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 Marliana (PT) - Via Canfittori 45
Diritti di piena proprietà su villetta ad uso abitazione monofamiliare posta nel Comune di Marliana (PT), in Via Canfittori n. 45. L'unità immobiliare, libera su quattro lati, si sviluppa nella parte abitabile, su un unico piano fuori terra, e comprende inoltre un piano seminterrato ed un sottotetto, ed è corredata da terreno circostante, resede esclusivo di pertinenza. Al piano terra rialzato l'abitazione è composta da ingresso, soggiorno, due camere, uno studio, disimpegno, bagno. Dal locale studio si scende tramite vano scala interno al piano seminterrato ad uso rimessa e cantina. Il vano al piano seminterrato ad uso rimessa costituisce l'altra unità immobiliare identificata al Bene 2. Dal vano scala presente all'ingresso al piano terra si sale al piano sottotetto ad uso soffitta. Il piano seminterrato è composto da vani ad uso cantina, ripostiglio e rimessa, mentre il piano sottotetto è composta da vani ad uso soffitta e ripostiglio. L'immobile è completato da una terrazza sul lato Ovest ed una loggia sul lato Nord. Fa parte dell'unità immobiliare un resede che circonda il fabbricato sui quattro lati, a comune con il locale rimessa (Bene 2) posto al piano seminterrato. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 511, Sub. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 259.140,00
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Marliana (PT) - Via Canfittori 45
Diritti di piena proprietà su cantina/rimessa posta al piano seminterrato di una villetta monofamiliare posta nel Comune di Marliana (PT), in Via Canfittori n. 45. La cantina/rimessa è composta da un unico locale, con accesso non carrabile dall'esterno e scala interna di collegamento con l'abitazione posta a piano terra (Bene 1). Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 511, Sub. 5, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 20.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Marliana (PT) - Via Canfittori 45	259,14 mq	1.000,00 €/mq	€ 259.140,00	100,00%	€ 259.140,00
Bene N° 2 - Cantina Marliana (PT) - Via Canfittori 45	20,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 20.000,00	100,00%	€ 20.000,00
Valore di stima:					€ 279.140,00

Valore di stima: € 279.140,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per regolarizzazione catastale	1000,00	€
Spese per rilascio Sanatoria	10000,00	€
Spese per ripristino difformità non sanabili	2000,00	€
Riduzione per vendita in asta	10,00	%
Arrotondamento valore finale	226,00	€

Valore finale di stima: € 238.000,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, assieme alla ricerca dell'attuale valore di mercato (espresso sia per metro quadro che complessivo), tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Il sottoscritto ha effettuato ricerche di atti pubblici di vendita per immobili simili a quello in oggetto in zone limitrofe ad esso (in un raggio di 1km di distanza dall'immobile in oggetto e per un arco temporale di 4anni - All.8), ma non ha trovato nessun riferimento utilizzabile per una comparazione attendibile in merito al valore di stima; ha effettuato una ricerca di pubblicazioni di agenzie immobiliari di beni assimilabili a quello pignorato, ed ha trovato alcuni riferimenti di immobili simili per tipologia e caratteristiche costruttive a quello in oggetto (All.7). Tali avvisi si riferiscono ad immobili che si trovano entro un raggio di circa 3km da quello oggetto di stima, ed il loro valore medio è di circa 1.175€/mq. Inoltre il sottoscritto ha analizzato i valori indicati dal borsino immobiliare (All.7), che per immobili simili a quelli in oggetto, indica un valore di 1.046€/mq, considerando la qualità della tipologia di fabbricato villino e la quotazione pari al valore minimo per il livello delle finiture e dotazioni dell'immobile. Tenuto conto che i valori indicati negli annunci delle agenzie immobiliari non sono prezzi finali, poiché non considerano la diminuzione del prezzo che avviene al momento della trattativa di compravendita (che può portare ad una decurtazione del prezzo in pubblicità anche del 5%), il sottoscritto ritiene corretto adottare quale valore di riferimento quello indicato dal borsino immobiliare, arrotondato per difetto a 1.000 euro/mq. Date le difficoltà che un aggiudicatario di un'asta può incontrare durante la procedura di acquisto rispetto ad una libera vendita tra privati, il sottoscritto ritiene di applicare al valore stimato di cui sopra un ultimo abbattimento del 10%.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che in sede di sopralluogo la parte esecutata ha indicato che le recinzioni per il ricovero degli animali, che sono presenti nel resede di pertinenza del fabbricato, non sono di sua proprietà, ma che le sono state concesse in comodato gratuito. Si allega copia del contratto fornito dalla parte esecutata (All.9).



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 29/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Feligioni Lorenzo



ELENCO ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione Agenzia delle Entrate - Catasto
 - 2.1. Visura catastale Bene 1
 - 2.2. Visura catastale Bene 2
 - 2.3. Visura Bene comune non censibile (resede)
 - 2.4. Visure storiche
 - 2.5. Planimetria catastale Bene 1
 - 2.6. Planimetria catastale Bene 2
 - 2.7. Elaborato planimetrico + Elenco subalterni
 - 2.8. Estratto di mappa
3. Documentazione Agenzia delle Entrate-Pubblicità immobiliare
 - 3.1. Atto di provenienza alla parte eseguita
 - 3.2. Ispezioni ipotecarie aggiornate
 - 3.3. Nota I 2007 RP 3109 (Ipoteca volontaria)
 - 3.4. Nota I 2008 RP 806 (Ipoteca volontaria)
 - 3.5. Nota T 1984 RP 3651 (Atto di divisione)
 - 3.6. Nota T 2003 RP 3845 (Denuncia di successione)
 - 3.7. Nota T 2007 RP 5441 (Accettazione di eredità)
 - 3.8. Nota T 2022 RP 7269 (Pignoramento)
 - 3.9. Nota T 1994 RP 3199 (Compravendita)
4. Precedenti Edilizi
 - 4.1. Nulla-Osta del 1968;
 - 4.2. Lettera riscontro abusi del 1972;
 - 4.3. Concessione Edilizia in sanatoria del 1987;
 - 4.4. Concessione Edilizia del 1987;
 - 4.5. Autorizzazione Edilizia del 1998 ;
 - 4.6. Comunicazione Manutenzione Ordinaria del 2007 ;
 - 4.7. Verbale Polizia Municipale del 2007 ;



- 4.8. Ordinanza di sospensione lavori del 2008 ;
- 4.9. Richiesta Accertamento di conformità in sanatoria del 2008 .
5. Documentazione Ufficio Anagrafe-Certificato di residenza e stato di famiglia
6. Copia ricevute degli avvisi per inizio operazioni peritali e verbali sopralluoghi
7. Borsino Immobiliare e annunci agenzie immobiliari
8. Ricerca atti vendita Agenzia delle Entrate
9. Contratto di comodato
10. Piante



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Marliana (PT) - Via Canfittori 45
Diritti di piena proprietà su villetta ad uso abitazione monofamiliare posta nel Comune di Marliana (PT), in Via Canfittori n. 45. L'unità immobiliare, libera su quattro lati, si sviluppa nella parte abitabile, su un unico piano fuori terra, e comprende inoltre un piano seminterrato ed un sottotetto, ed è corredata da terreno circostante, resede esclusivo di pertinenza. Al piano terra rialzato l'abitazione è composta da ingresso, soggiorno, due camere, uno studio, disimpegno, bagno. Dal locale studio si scende tramite vano scala interno al piano seminterrato ad uso rimessa e cantina. Il vano al piano seminterrato ad uso rimessa costituisce l'altra unità immobiliare identificata al Bene 2. Dal vano scala presente all'ingresso al piano terra si sale al piano sottotetto ad uso soffitta. Il piano seminterrato è composto da vani ad uso cantina, ripostiglio e rimessa, mentre il piano sottotetto è composta da vani ad uso soffitta e ripostiglio. L'immobile è completato da una terrazza sul lato Ovest ed una loggia sul lato Nord. Fa parte dell'unità immobiliare un resede che circonda il fabbricato sui quattro lati, a comune con il locale rimessa (Bene 2) posto al piano seminterrato. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 511, Sub. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Marliana (PT) - Via Canfittori 45
Diritti di piena proprietà su cantina/rimessa posta al piano seminterrato di una villetta monofamiliare posta nel Comune di Marliana (PT), in Via Canfittori n. 45. La cantina/rimessa è composta da un unico locale, con accesso non carrabile dall'esterno e scala interna di collegamento con l'abitazione posta a piano terra (Bene 1). Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 511, Sub. 5, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 238.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 186/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 238.000,00



Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Marliana (PT) - Via Canfittori 45		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 511, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	259,14 mq
Descrizione:	Diritti di piena proprietà su villetta ad uso abitazione monofamiliare posta nel Comune di Marliana (PT), in Via Canfittori n. 45. L'unità immobiliare, libera su quattro lati, si sviluppa nella parte abitabile, su un unico piano fuori terra, e comprende inoltre un piano seminterrato ed un sottotetto, ed è corredata da terreno circostante, resede esclusivo di pertinenza. Al piano terra rialzato l'abitazione è composta da ingresso, soggiorno, due camere, uno studio, disimpegno, bagno. Dal locale studio si scende tramite vano scala interno al piano seminterrato ad uso rimessa e cantina. Il vano al piano seminterrato ad uso rimessa costituisce l'altra unità immobiliare identificata al Bene 2. Dal vano scala presente all'ingresso al piano terra si sale al piano sottotetto ad uso soffitta. Il piano seminterrato è composto da vani ad uso cantina, ripostiglio e rimessa, mentre il piano sottotetto è composta da vani ad uso soffitta e ripostiglio. L'immobile è completato da una terrazza sul lato Ovest ed una loggia sul lato Nord. Fa parte dell'unità immobiliare un resede che circonda il fabbricato sui quattro lati, a comune con il locale rimessa (Bene 2) posto al piano seminterrato. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	E' stato richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Marliana il Certificato di residenza e Stato di famiglia di **** Omissis ****, nel quale risultano residenti nell'immobile oggetto di pignoramento, l'esecutato ed il Sig. **** Omissis ****.(All.8) In sede di sopralluogo era presente presso l'abitazione solo l'esecutata.		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Marliana (PT) - Via Canfittori 45		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 511, Sub. 5, Categoria C6	Superficie	20,00 mq
Descrizione:	Diritti di piena proprietà su cantina/rimessa posta al piano seminterrato di una villetta monofamiliare posta nel Comune di Marliana (PT), in Via Canfittori n. 45. La cantina/rimessa è composta da un unico locale, con accesso non carrabile dall'esterno e scala interna di collegamento con l'abitazione posta a piano terra (Bene 1). Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	E' stato richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Marliana il Certificato di residenza e Stato di famiglia di **** Omissis ****, nel quale risultano residenti nell'immobile oggetto di pignoramento, l'esecutato ed il Sig. **** Omissis ****.(All.8) In sede di sopralluogo era presente presso l'abitazione solo l'esecutata.		



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARLIANA (PT) - VIA CANFITTORI 45

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 03/10/2007
Reg. gen. 10353 - Reg. part. 3109
Quota: 1/1
Importo: € 620.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: RIZZI RUGGIERO ALBERTO
Data: 26/09/2007
N° repertorio: 35829
N° raccolta: 4601
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 16/04/2008
Reg. gen. 3505 - Reg. part. 806
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: RIZZI RUGGIERO ALBERTO
Data: 10/04/2008
N° repertorio: 36235
N° raccolta: 4890

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Pistoia il 24/10/2022
Reg. gen. 10912 - Reg. part. 7269
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: I dati catastali indicati del pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, così come meglio specificato nella sezione "cronistoria catastale".

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MARLIANA (PT) - VIA CANFITTORI 45

Iscrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

Iscritto a Pistoia il 03/10/2007

Reg. gen. 10353 - Reg. part. 3109

Quota: 1/1

Importo: € 620.000,00

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

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

Rogante: RIZZI RUGGIERO ALBERTO

Data: 26/09/2007

N° repertorio: 35829

N° raccolta: 4601

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

Iscritto a Pistoia il 16/04/2008

Reg. gen. 3505 - Reg. part. 806

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

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

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

Rogante: RIZZI RUGGIERO ALBERTO

Data: 10/04/2008

N° repertorio: 36235

N° raccolta: 4890



Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 24/10/2022

Reg. gen. 10912 - Reg. part. 7269

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: I dati catastali indicati del pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, così come meglio specificato nella sezione "cronistoria catastale".

