

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Venturi Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 192/2012 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Garage ubicato a Montale (PT) - via Gramsci n.162	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - via Gramsci n.162, piano T-1-2.....	5
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Garage ubicato a Montale (PT) - via Gramsci n.162	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - via Gramsci n.162, piano T-1-2.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Garage ubicato a Montale (PT) - via Gramsci n.162	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - via Gramsci n.162, piano T-1-2.....	7
Confini	7
Bene N° 1 - Garage ubicato a Montale (PT) - via Gramsci n.162	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - via Gramsci n.162, piano T-1-2.....	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Garage ubicato a Montale (PT) - via Gramsci n.162	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - via Gramsci n.162, piano T-1-2.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Garage ubicato a Montale (PT) - via Gramsci n.162	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - via Gramsci n.162, piano T-1-2.....	9
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Garage ubicato a Montale (PT) - via Gramsci n.162	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - via Gramsci n.162, piano T-1-2.....	11
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Garage ubicato a Montale (PT) - via Gramsci n.162	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - via Gramsci n.162, piano T-1-2.....	12
Patti	12
Bene N° 1 - Garage ubicato a Montale (PT) - via Gramsci n.162	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - via Gramsci n.162, piano T-1-2.....	12
Stato conservativo.....	12
Bene N° 1 - Garage ubicato a Montale (PT) - via Gramsci n.162	12

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - via Gramsci n.162, piano T-1-2.....	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Garage ubicato a Montale (PT) - via Gramsci n.162	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - via Gramsci n.162, piano T-1-2.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Garage ubicato a Montale (PT) - via Gramsci n.162	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - via Gramsci n.162, piano T-1-2.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Garage ubicato a Montale (PT) - via Gramsci n.162	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - via Gramsci n.162, piano T-1-2.....	14
Stato di occupazione.....	15
Bene N° 1 - Garage ubicato a Montale (PT) - via Gramsci n.162	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - via Gramsci n.162, piano T-1-2.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Bene N° 1 - Garage ubicato a Montale (PT) - via Gramsci n.162	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - via Gramsci n.162, piano T-1-2.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Bene N° 1 - Garage ubicato a Montale (PT) - via Gramsci n.162	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - via Gramsci n.162, piano T-1-2.....	19
Normativa urbanistica.....	21
Bene N° 1 - Garage ubicato a Montale (PT) - via Gramsci n.162	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - via Gramsci n.162, piano T-1-2.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Bene N° 1 - Garage ubicato a Montale (PT) - via Gramsci n.162	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - via Gramsci n.162, piano T-1-2.....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Bene N° 1 - Garage ubicato a Montale (PT) - via Gramsci n.162	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - via Gramsci n.162, piano T-1-2.....	23
Stima / Formazione lotti.....	24
Riserve e particolarità da segnalare	26
Riepilogo bando d'asta	27
Lotto 1	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 192/2012 del R.G.E.....	28



Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 303.334,50	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	30
Bene N° 1 - Garage ubicato a Montale (PT) - via Gramsci n.162	30
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - via Gramsci n.162, piano T-1-2	32



In data 09/10/2017, il sottoscritto Geom. Venturi Alessandro, con studio in Via Luigi Galvani, 17 - 51100 - Pistoia (PT), email geom.alessandroventuri@gmail.com, PEC alessandro.venturi@geopec.it, Tel. 0573 532 677, Fax 0573 532 677, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/10/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Montale (PT) - via Gramsci n.162
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Montale (PT) - via Gramsci n.162, piano T-1-2

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GRAMSCI N.162

Porzione di un edificio residenziale unifamiliare disposto su complessivi quattro livelli e precisamente un ampio vano al piano primo sottostrada avente accesso direttamente dalla via Gramsci attraverso rampa carrabile oltre che da scala interna che lo collega all'ingresso comune (col bene 2 della presente perizia) al piano terra che da accesso ai locali dell'abitazione soprastante. Il fabbricato di cui è parte il bene è ubicato nella zona residenziale dell'abitato di Fognano lungo la viabilità che collega il medesimo con quello di Montale e, in direzione opposta, con la soprastante frazione di Tobbiana. La zona è pede-collinare ma comunque inserita in un contesto discretamente urbanizzato e dotato dei principali servizi, comunque a pochi chilometri di distanza dall'importante frazione di Montale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GRAMSCI N.162, PIANO T-1-2

Porzione di un edificio residenziale unifamiliare disposto su complessivi quattro livelli e precisamente appartamento per civile abitazione al piano terra (rispetto al piano stradale), primo e sottotetto avente accesso direttamente dalla via Gramsci attraverso corte a comune (col bene 1 della presente perizia) e composto da cucina-pranzo, soggiorno, bagno, due camere e due balconi al piano primo, quattro vani mansardati oltre bagno al piano sottotetto, ingresso, vano rimessa, cantina, lavanderia, disimpegno, bagno ed un balcone al piano terra. Il fabbricato di cui è parte il bene è ubicato nella zona residenziale dell'abitato di Fognano lungo la viabilità che collega il medesimo con quello di Montale e, in direzione opposta, con la soprastante frazione di Tobbiana. La zona è pede-collinare ma comunque inserita in un contesto discretamente urbanizzato e dotato dei principali servizi ed a pochi chilometri dall'importante frazione di Montale.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Montale (PT) - via Gramsci n.162
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Montale (PT) - via Gramsci n.162, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GRAMSCI N.162

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GRAMSCI N.162, PIANO T-1-2

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GRAMSCI N.162

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 comunione legale dei beni.

Il fabbricato fu costruito per la quasi totalità sopra il mappale 355, correttamente intestato al proprietario del fabbricato Sig.**** Omissis **** (dante causa degli esecutati) e per una modesta porzione sopra il mappale 635 originariamente di proprietà del confinante Sig.re **** Omissis ****.

La suddetta anomalia risulta ad oggi regolarizzata a seguito di accoglimento di istanza per il riconoscimento della proprietà della porzione di fabbricato ricadente sopra il mappale 635 a favore degli esecutati, così come

pubblicato attraverso la nota di trascrizione Registro Generale n.2405, Registro Particolare n.1599 del 12/3/2024.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GRAMSCI N.162, PIANO T-1-2

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 comunione legale dei beni.

Il fabbricato fu costruito per la quasi totalità sopra il mappale 355, correttamente intestato al proprietario del fabbricato Sig.**** Omissis **** (dante causa degli esecutati) e per una modesta porzione sopra il mappale 635 originariamente di proprietà del confinante Sig.re **** Omissis ****.

La suddetta anomalia risulta ad oggi regolarizzata a seguito di accoglimento di istanza per il riconoscimento della proprietà della porzione di fabbricato ricadente sopra il mappale 635 a favore degli esecutati, così come pubblicato attraverso la nota di trascrizione Registro Generale n.2405, Registro Particolare n.1599 del 12/3/2024.

CONFINI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GRAMSCI N.162

Il bene confina con la proprietà dell'esecutato di cui al bene 2 al piano superiore, proprietà degli esecutati ma non oggetto della presente procedura di esproprio sul lato Est, proprietà **** Omissis **** a Nord, proprietà **** Omissis **** e **** Omissis **** a Sud, via Gramsci ad Ovest s.s.a e/o diversi confini.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GRAMSCI N.162, PIANO T-1-2

Il bene confina con la proprietà dell'esecutato di cui al bene 2 al piano superiore, proprietà degli esecutati ma non oggetto della presente procedura di esproprio sul lato Est, proprietà **** Omissis **** a Nord, proprietà **** Omissis **** e **** Omissis **** a Sud, via Gramsci ad Ovest s.s.a e/o diversi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GRAMSCI N.162

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano



Autorimessa	42,70 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	2,20 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				50,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella superficie è compreso l'ingombro della scala esclusiva che collega il piano seminterrato al piano terra (di proprietà esclusiva del bene), il disimpegno di sbarco al piano terra ed il sottostante ripostiglio sottoscala.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GRAMSCI N.162, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,00 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	2,80 m	Primo
Balcone scoperto	19,00 mq	19,00 mq	0.25	4,75 mq	0,00 m	
Sottotetto (autonomo)	77,00 mq	95,00 mq	0.5	47,50 mq	1,75 m	sottotetto
Autorimessa	23,30 mq	25,00 mq	0.25	6,25 mq	2,50 m	Terra
Cantina	20,65 mq	21,00 mq	0.25	5,25 mq	2,50 m	Terra
Lavanderia	17,35 mq	19,00 mq	0.25	4,75 mq	2,50 m	Terra
Bagno e disimpegno	7,90 mq	9,00 mq	1	9,00 mq	2,50 m	Terra
Cortile	50,00 mq	50,00 mq	0.1	5,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				192,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				192,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GRAMSCI N.162

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/07/1991 al 16/09/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 26, Part. 635, Sub. 1

		Categoria C6 Superficie catastale 48 mq Graffato 355/6
Dal 20/07/1991 al 16/09/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 355, Sub. 6 Categoria C6 Cl.3 Graffato 635/1
Dal 16/09/2001 al 09/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 635, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 42 Superficie catastale 48 mq Graffato 355/6
Dal 16/09/2001 al 09/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 355, Sub. 6 Categoria C6 Cl.3, Cons. 42 Superficie catastale 48 mq Rendita € 149,67 Graffato 635/1

I titolari catastali NON corrispondono a quelli reali limitatamente al subalterni 1 del mappale 635 per il quale dovrà essere allineato il passaggio di proprietà a favore degli esecutati

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GRAMSCI N.162, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/07/1991 al 16/09/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 635, Sub. 3 Categoria A3 Graffato 355/8
Dal 20/07/1991 al 16/09/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 355, Sub. 8 Categoria A3 Graffato 635/3
Dal 20/07/1991 al 16/09/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 355, Sub. 7 Categoria A3 Cl.4 Graffato 635/4
Dal 20/07/1991 al 16/09/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 635, Sub. 4 Categoria A3 Graffato 355/7
Dal 16/09/2001 al 09/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 635, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 244,03 Graffato 355/7
Dal 16/09/2001 al 09/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 635, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 9 Rendita € 488,05

		Graffato 355/8
Dal 16/09/2001 al 09/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 355, Sub. 7 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 244,03 Graffato 635/4
Dal 16/09/2001 al 09/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 355, Sub. 8 Categoria A3 Cl.4, Cons. 9 Rendita € 488,05 Graffato 635/3

I titolari catastali NON corrispondono a quelli reali limitatamente ai subalterni 3 e 4 del mappale 635 per il quale dovrà essere aggiornata la nota di trascrizione a favore dei soggetti espropriati.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GRAMSCI N.162

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	355	6		C6	3	42	48 mq	149,67 €		map.635 sub.1

Corrispondenza catastale

La planimetria della unità immobiliare identifica correttamente lo stato dei luoghi ai fini della consistenza e della distribuzione degli spazi ma difetta di corrispondenza tra la destinazione denunciata ai fini catastali e quella urbanistica, in quanto detto vano era stato descritto come cantina nella tavola di progetto allegata alla ultima Concessione Edilizia.

I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli in atti al catasto fabbricati e relativi al bene in oggetto; nell'atto di pignoramento è stato omissis di indicare il mappale 355 subalterno 10 che individua gli spazi comuni del fabbricato costituiti dalla corte esterna, dalla rampa di accesso alla rimessa e dall'ingresso al piano terra, spazi che di fatto sono esclusivamente pertinenti ai due beni oggetto del pignoramento e per tale motivo si ritengono colpiti dagli effetti del medesimo.

Il fabbricato fu costruito per la quasi totalità sopra il mappale 355, correttamente intestato al proprietario del fabbricato Sig.**** Omissis **** (dante causa degli esecutati) e per una modesta porzione sopra il mappale 635 originariamente di proprietà del confinante Sig.re **** Omissis ****.

La suddetta anomalia risulta ad oggi regolarizzata a seguito di accoglimento di istanza per il riconoscimento della proprietà della porzione di fabbricato ricadente sopra il mappale 635 a favore degli esecutati, così come pubblicato attraverso la nota di trascrizione Registro Generale n.2405, Registro Particolare n.1599 del 12/3/2024.

I titolari catastali NON corrispondono a quelli reali limitatamente al subalterno 1 del mappale 635 per il quale dovrà essere aggiornata la nota di trascrizione a favore dei soggetti espropriati.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GRAMSCI N.162, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	26	355	7		A3	4	4,5		244,03 €		mapp.635 sub.4	
	26	355	8		A3	4	9		488,05 €		635/3	

Corrispondenza catastale

Le planimetrie delle due unità immobiliari identificano correttamente lo stato dei luoghi relativamente alla consistenza ed alla distribuzione dei locali ma difettano di corrispondenza tra le destinazioni (ed il numero delle abitazioni) denunciate ai fini fiscali rispetto a quelle urbanistiche risultanti dal progetto allegato all'ultima Concessione Edilizia.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in atti al catasto fabbricati e sono relativi alle due unità immobiliari sopra dette che identificano la porzione di fabbricato che corrisponde al bene in oggetto; nell'atto di pignoramento è stato omesso di indicare il mappale 355 subalterno 10 che individua gli spazi comuni ai due beni della presente perizia costituiti dalla corte esterna, dalla rampa di accesso alla rimessa e dall'ingresso al piano terra, spazi che di fatto sono esclusivamente pertinenti ai due beni oggetto del pignoramento e per tale motivo si ritengono colpiti dagli effetti del medesimo..

Il fabbricato fu costruito per la quasi totalità sopra il mappale 355, correttamente intestato al proprietario del fabbricato Sig.**** Omissis **** (dante causa degli esecutati) e per una modesta porzione sopra il mappale 635 originariamente di proprietà del confinante Sig.re **** Omissis ****.

La suddetta anomalia risulta ad oggi regolarizzata a seguito di accoglimento di istanza per il riconoscimento della proprietà della porzione di fabbricato ricadente sopra il mappale 635 a favore degli esecutati, così come pubblicato attraverso la nota di trascrizione Registro Generale n.2405, Registro Particolare n.1599 del 12/3/2024.

I titolari catastali NON corrispondono a quelli reali limitatamente ai subalterni 3 e 4 del mappale 635 per il quale dovrà essere aggiornata la nota di trascrizione a favore dei soggetti espropriati.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GRAMSCI N.162

Il fabbricato fu costruito per la quasi totalità sopra il mappale 355, correttamente intestato al proprietario del fabbricato Sig.**** Omissis **** (dante causa degli esecutati) e per una modesta porzione sopra il mappale 635 originariamente di proprietà del confinante Sig.re **** Omissis ****.

La suddetta anomalia risulta ad oggi regolarizzata a seguito di accoglimento di istanza per il riconoscimento della proprietà della porzione di fabbricato ricadente sopra il mappale 635 a favore degli esecutati, così come pubblicato attraverso la nota di trascrizione Registro Generale n.2405, Registro Particolare n.1599 del 12/3/2024.

I titolari catastali NON corrispondono a quelli reali limitatamente al subalterno 1 del mappale 635 per il quale dovrà essere aggiornata la nota di trascrizione a favore dei soggetti espropriati.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GRAMSCI N.162, PIANO T-1-2

Il fabbricato fu costruito per la quasi totalità sopra il mappale 355, correttamente intestato al proprietario del fabbricato Sig.**** Omissis **** (dante causa degli esecutati) e per una modesta porzione sopra il mappale 635 originariamente di proprietà del confinante Sig.re **** Omissis ****.

La suddetta anomalia risulta ad oggi regolarizzata a seguito di accoglimento di istanza per il riconoscimento della proprietà della porzione di fabbricato ricadente sopra il mappale 635 a favore degli esecutati, così come pubblicato attraverso la nota di trascrizione Registro Generale n.2405, Registro Particolare n.1599 del 12/3/2024.

I titolari catastali NON corrispondono a quelli reali limitatamente ai subalterni 3 e 4 del mappale 635 per il quale dovrà essere aggiornata la nota di trascrizione a favore dei soggetti espropriati.

PATTI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GRAMSCI N.162

La rimessa risulta essere utilizzata, come l'intero compendio oggetto di perizia, dalla famiglia dell'esecutato; nella stessa è presente una porta che collega il bene al confinante fondo di proprietà dei medesimi sul lato EST (non oggetto della presente procedura di esproprio) che viene normalmente utilizzata per accedere dall'abitazione al luogo di lavoro.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GRAMSCI N.162, PIANO T-1-2

L'abitazione ed i locali accessori che formano il presente bene sono utilizzati dall'esecutato e dalla sua famiglia; nel vano lavanderia del piano terra è presente una porta che da accesso al confinante fondo di proprietà dei medesimi.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GRAMSCI N.162

Le parti comuni ai due beni dell'edificio, quali facciate, tetto, corte esterna, rampa e vano ingresso al piano terra, risultano tutte in discreto stato conservativo ma comunque necessitanti di opere di manutenzione; in particolare la facciata a nord ed il calcestruzzo dei terrazzi necessitano rispettivamente di restauro e di nuova tinteggiatura causa l'erosione degli agenti atmosferici.

La rimessa al piano interrato è in sufficienti condizioni di manutenzione, dotata di impianto della luce ed anche dell'acqua, con quest'ultima che risulta comune con il fondo confinante di proprietà degli esecutati ma non oggetto di esproprio. Tra le opere da eseguire va considerata, oltre la separazione della condotta dell'acqua di cui sopra, la chiusura della porta che da accesso al medesimo fondo confinante allo scopo di ripristinare il giusto stato di diritto ed urbanistico.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GRAMSCI N.162, PIANO T-1-2

Le parti comuni ai due beni dell'edificio, quali facciate, tetto, corte esterna, rampa e vano ingresso al piano terra, risultano tutte in discreto stato conservativo ma comunque necessitanti di alcune opere di manutenzione; in particolare la facciata a nord ed il calcestruzzo dei terrazzi necessita rispettivamente di restauro e di nuova tinteggiatura causa l'erosione degli agenti atmosferici.

L'abitazione ai piani primo e sottotetto è in buone condizioni di manutenzione, i vani accessori del piano terra necessitano in discrete condizioni fatta eccezione per la tinteggiatura del vano sul fronte (quello licenziato come garage) che denota, sulle pareti esterne in prossimità del lato Nord, evidenti zone di muffa tali da richiedere intervento di lavaggio e successivo ripristino con prodotti ad alta resa termica; l'abitazione e gli accessori sono dotati di impianto della luce, acqua e di riscaldamento tutti eseguiti sotto traccia; quello di riscaldamento è alimentato da una unica caldaia esterna a gas metano. Tra le opere da eseguire va considerata la chiusura della porta che da accesso al fondo confinante di proprietà degli esecutati (lato Est) allo scopo di ripristinare il corretto stato di diritto nonché quello urbanistico (porta non prevista nel progetto del fabbricato).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GRAMSCI N.162

Trattandosi di un unico lotto di fatto non esistono parti comuni (lo sono solamente ai fini della identificazione catastale e corrispondono al subalterno 10 del mappale 355)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GRAMSCI N.162, PIANO T-1-2

Trattandosi di un unico lotto di fatto non esistono parti comuni (lo sono solamente ai fini della identificazione catastale e corrispondono al subalterno 10 del mappale 355)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GRAMSCI N.162

Non si sono rilevate servitù specifiche gravanti sul bene pignorato costituite per atto. Si rilevano comunque le seguenti servitù esistenti per "destinazione originaria del bene" che dovranno essere eliminate A CARICO DEL FONDO OGGETTO DI PERIZIA e più precisamente:

- collegamento col fondo confinante da eliminare con chiusura di porta interna
- allaccio alla tubazione dell'acqua del fondo confinante da eliminare o regolarizzare tramite sub-contatore.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GRAMSCI N.162, PIANO T-1-2

Non si sono rilevate servitù specifiche gravanti sul bene pignorato costituite per atto. Si rilevano comunque le seguenti servitù esistenti per "destinazione originaria del bene" che dovranno essere eliminate A CARICO DEL FONDO OGGETTO DI PERIZIA e più precisamente:

- collegamento col fondo confinante da eliminare con chiusura di porta esterna (quantificazione riportata nel capitolo della regolarità edilizia).

SI SEGNALE A FAVORE DEL BENE LA SERVITU' DEGLI SCARICHI DELLE ACQUE REFLUE I CUI POZZI DI RICEZIONE SONO INTERAMENTE POSTI SUL FONDO CONFINANTE DI PROPRIETA' DEGLI ESECUTATI, MA NON RICOMPRESO NELLA PRESENTE PROCEDURA, CHE DI FATTO DIVERRA' FONDO SERVENTE; A CARICO DEL FONDO DOMINANTE COSTITUITO DAL BENE IN OGGETTO CI SARA' LA COMPARTICIPAZIONE ALLE SPESE DI MANUTENZIONE.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GRAMSCI N.162**

L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di vendita è stato edificato nella seconda metà degli anni settanta e presenta caratteristiche costruttive di buona fattura. In particolare le fondazioni sono in calcestruzzo di tipo continuo, le strutture portanti verticali in muratura di blocchi di laterizio ed i solai orizzontali in laterocemento. Il tetto ha struttura portante in laterizio con gronde in calcestruzzo armato; il manto di copertura è in laterizio a coppi e tegoli con canali di gronde e discendenti in rame. Le pareti esterne dell'edificio sono intonacate e tinteggiate mentre la corte esterna a comune è pavimentata con pietra tipo "porfido" e delimitata dalla strada da una recinzione in muratura con soprastante ringhiera in ferro e relativi nr.2 cancelli.

Il complessivo stato di manutenzione esterno dell'edificio è discreto fatta eccezione per le opere di manutenzione da eseguire ai parapetti dei terrazzi in calcestruzzo armato ed alla tinteggiatura della facciata esterna.

Il bene in questione è caratterizzato da pareti intonacate con modesta porzione rivestita in mattonelle di ceramica, infisso esterno in materiale metallico con ampia vetratura, pavimento in gres, scale di collegamento col piano soprastante in pietra serena, pavimento del disimpegno del piano terra in cotto, porta interna al piano seminterrato in alluminio e vetro, porta di accesso al piano terra in legno, impianto elettrico sottotraccia, collegamento all'impianto di scarico delle acque reflue, altezza interna compresa tra cm.220/225.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GRAMSCI N.162, PIANO T-1-2

L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di vendita è stato edificato nella seconda metà degli anni settanta e presenta caratteristiche costruttive di buona fattura. In particolare le fondazioni sono in calcestruzzo di tipo continuo, le strutture portanti verticali in muratura di blocchi di laterizio ed i solai orizzontali in laterocemento. Il tetto ha struttura portante in laterizio con gronde in calcestruzzo armato; il manto di copertura è in laterizio a coppi e tegoli con canali di gronde e discendenti in rame. Le pareti esterne dell'edificio sono intonacate e tinteggiate mentre la corte esterna a comune è pavimentata con pietra tipo "porfido" e delimitata dalla strada da una recinzione in muratura con soprastante ringhiera in ferro e relativo cancello.

Il complessivo stato di manutenzione esterno dell'edificio è discreto.

Il bene in oggetto è caratterizzato da pavimenti in cotto nella zona giorno con rivestimenti della cucina in mattonelle di gres, pavimenti in parquet di legno nelle camere e nel disimpegno notte, pavimenti e rivestimenti in mattonelle di ceramica, infissi interni costituite da bussole di legno, infissi esterni in legno di buona

fattura dotati di scuretti interni e persiane alla fiorentina sull'esterno (anch'esse in legno). Gli impianti sono tutti sotto traccia, le pareti intonacate ed i radiatori in ghisa. L'altezza interna è pari a metri 2,80 al piano primo, altezza variabile da cm.80 a cm.250 al piano sottotetto ed altezza di cm.250 al piano terra. La scala di collegamento dal piano terra al sottotetto è dotata di rivestimento in pietra serena.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GRAMSCI N.162

Attualmente la rimessa risulta utilizzata come rimessaggio generico da parte della famiglia dell'esecutato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GRAMSCI N.162, PIANO T-1-2

Il bene è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GRAMSCI N.162

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/07/1991 al 16/09/2001	**** Omissis ****	dichiarazione di successione di ***			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/07/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/04/1993	2278	1586
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Ufficio Registro Pistoia	05/04/1993	57	1075	
Dal 16/09/2001	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto in morte ***			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/09/2001		

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
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;

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GRAMSCI N.162, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/07/1991 al 16/09/2001	**** Omissis ****	dichiarazione di successione di ***			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/07/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/04/1993	2278	1586
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio Registro Pistoia	05/04/1993	57	1075		
Dal 16/09/2001	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto in morte di ***			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/09/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GRAMSCI N.162

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 18/10/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo ipotecario
Iscritto a Pistoia il 29/06/1998
Reg. gen. 4291 - Reg. part. 794
Importo: € +++
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € +++
Interessi: ++++
Rogante: Cappellini Giulio Cesare
Data: 18/06/1998
N° repertorio: 60867
- **ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo
Iscritto a Pistoia il 03/03/2000
Reg. gen. 1747 - Reg. part. 364
Importo: € +++
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € +++
Spese: € ++++
Rogante: Cappellini Giulio Cesare
Data: 28/02/2000
N° repertorio: 64991
- **ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo
Iscritto a Pistoia il 25/11/2005
Reg. gen. 11194 - Reg. part. 2728
Importo: € +++
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € +++
Spese: € +++
Rogante: Cappellini Giulio Cesare
Data: 18/11/2005
N° repertorio: 80534
N° raccolta: 32730



- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 07/06/2007

Reg. gen. 5984 - Reg. part. 1706

Importo: € +++

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € +++

Spese: € +++

Interessi: € +++

Rogante: Tribunale di

FirenzeData: 01/06/2007

N° repertorio: 2991

- **ipoteca legale** derivante da Ip.Leg.art.77DPR602/73

Iscritto a Pistoia il 14/04/2008

Reg. gen. 3441 - Reg. part. 791

Importo: € +++

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € +++

Data: 04/04/2008

N° repertorio: 100415

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 03/03/2009

Reg. gen. 1754 - Reg. part. 295

Importo: € +++

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € +++

Spese: € +++

Interessi: € +++

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 26/02/2009

N° repertorio: 223

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 08/05/2012

Reg. gen. 3312 - Reg. part. 507

Importo: € +++

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: +++

Spese: € +++

Interessi: € +++

Rogante: Tribunale di

PistoiaData: 30/04/2012

N° repertorio: 388

Trascrizioni



- **verbale pignoramento**
Trascritto a Pistoia il 13/06/2012
Reg. gen. 4331 - Reg. part. 3164
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GRAMSCI N.162, PIANO T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 18/10/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo ipotecario
Iscritto a Pistoia il 29/06/1998
Reg. gen. 4291 - Reg. part. 794
Importo: €
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: €
Interessi: €
Rogante: Cappellini Giulio Cesare
Data: 18/06/1998
N° repertorio: 60867
- **ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo
Iscritto a Pistoia il 03/03/2000
Reg. gen. 1747 - Reg. part. 364
Importo:
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: €
Spese: €
Rogante: Cappellini Giulio Cesare
Data: 28/02/2000
N° repertorio: 64991
- **ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo
Iscritto a Pistoia il 25/11/2005
Reg. gen. 11194 - Reg. part. 2728
Importo: €
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: €
Spese: €
Rogante: Cappellini Giulio Cesare
Data: 18/11/2005
N° repertorio: 80534
N° raccolta: 32730



- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 07/06/2007

Reg. gen. 5984 - Reg. part. 1706

Importo: € +++

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

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

Capitale: €

Spese: €

Interessi: € Rogante:

Tribunale di FirenzeData:

01/06/2007

N° repertorio: 2991

- **ipoteca legale** derivante da Ip.Leg.art.77DPR602/73

Iscritto a Pistoia il 14/04/2008

Reg. gen. 3441 - Reg. part. 791

Importo: €

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: €

Data: 04/04/2008

N° repertorio: 100415

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 03/03/2009

Reg. gen. 1754 - Reg. part. 295

Importo: €

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: €

Spese: € 1

Interessi: €

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 26/02/2009

N° repertorio: 223

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 08/05/2012

Reg. gen. 3312 - Reg. part. 507

Importo: €

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: €

Spese: €

Interessi: € 4.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 30/04/2012

N° repertorio: 388

- **verbale pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 13/06/2012

Reg. gen. 4331 - Reg. part. 3164



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GRAMSCI N.162

L'immobile ricade in una zona urbanizzata il cui indice di edificabilità risulta esaurito anche in relazione alla carenza di distanza dai confini. La destinazione ammessa è quella residenziale ed accessoria alla medesima.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GRAMSCI N.162, PIANO T-1-2

L'immobile ricade in una zona urbanizzata il cui indice di edificabilità risulta esaurito anche in relazione alla carenza di distanza dai confini. La destinazione ammessa è quella residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GRAMSCI N.162

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'edificio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di esproprio è stato edificato in forza dei seguenti titoli:

- Licenza Edilizia nr.51 del 27/5/1970 (Titolo Originario)
- Concessione Edilizia nr. 85 del 11/11/1977 (variante al titolo originario)
- Concessione Edilizia nr. 7 del 15/2/1980 (ulteriore variante al titolo originario)
- Concessione Edilizia nr. 4 del 28/1/1981 (ulteriore variante al titolo originario ed ultimo permesso legittimante lo stato attuale)

Autorizzazione di abitabilità Protocollo N.7558 del 13/4/1982 rilasciata dal Comune di Montale al Sig.re***

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.

In merito alla conformità urbanistica del bene si precisa quanto segue:

- La CONSISTENZA urbanistica risultante dall'ultimo progetto corrisponde allo stato dei luoghi
- La DESTINAZIONE urbanistica risultante dall'ultimo progetto è quella di Cantina mentre ai fini catastali è stata denunciata come Rimessa; nella sostanza i due usi sono urbanisticamente corrispondenti in quanto di fatto qualificano l'area del locale in oggetto come SUPERFICIE NON RESIDENZIALE ACCESSORIA ALL'ABITAZIONE CUI COSTITUISCE PERTINENZA.

IN DEFINITIVA LA CONFORMITA' URBANISTICA DEL BENE RISULTA RISPETTATA.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GRAMSCI N.162, PIANO T-1-2

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di esproprio è stato edificato in forza dei seguenti titoli:

- Licenza Edilizia nr.51 del 27/5/1970 (Titolo Originario)
- Concessione Edilizia nr. 85 del 11/11/1977 (variante al titolo originario)
- Concessione Edilizia nr. 7 del 15/2/1980 (ulteriore variante al titolo originario)
- Concessione Edilizia nr. 4 del 28/1/1981 (ulteriore variante al titolo originario ed ultimo permesso legittimante lo stato attuale)

Autorizzazione di abitabilità Protocollo N.7558 del 13/4/1982 rilasciata dal Comune di Montale al ***

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.

In merito alla conformità urbanistica del bene la questione si pone sotto un duplice aspetto e nel dettaglio:

- la consistenza del fabbricato CORRISPONDE a quella (al netto delle tolleranze di legge del 2%) legittimamente rappresentata sulle tavole grafiche allegate all'ultima concessione, così come RISULTANO CORRISPONDENTI la distribuzione delle murature interne, il numero dei locali e quello delle aperture esterne (con unica eccezione degli sporti di collegamento al piano interrato e terra col fondo confinante, entrambi da chiudere a carico dell'aggiudicatario del bene).

- l'utilizzo dei locali del piano terra, in linea con l'accatastamento eseguito nell'anno 1989, NON CORRISPONDE con le destinazioni dichiarate nell'ultima Concessione Edilizia; in particolare quest'ultima prevedeva che il



vano accessibile direttamente dalla corte anteriore al fabbricato, attualmente utilizzato come cucina-pranzo, fosse un garage mentre i due locali posteriori, attualmente utilizzati come camere, fossero rispettivamente una cantina (lato destro rispetto al disimpegno di accesso) ed una lavanderia (lato sinistro rispetto al disimpegno di accesso). In definitiva lo stato licenziato con l'ultima concessione edilizia (n.4 del 1981) prevedeva che al piano terra fossero presenti locali accessori alla soprastante abitazione e NON AUTORIZZAVA la creazione di un abitazione autonoma; tale soluzione, inoltre, risulta essere NON SANABILE a causa dell'altezza interna del piano (metri 2,50) inferiore al minimo di metri 2,70 che il vigente regolamento di igiene impone per i locali abitabili (quali cucina-pranzo e camere). In ultimo si rileva la presenza di un bagno nel vano sottotetto che, per carenza di altezza media inferiore a metri 2,40 non è conforme al vigente regolamento di igiene comunale né tantomeno sanabile.

IN DEFINITIVA LA CONFORMITA' URBANISTICA DEL BENE DOVRA' ESSERE RIPRISTINATA ATTRAVERSO LE SEGUENTI OPERE:

- rimozione dell'impianto di alimentazione del gas nel vano al piano terra destinato a GARAGE
- trasformazione del BAGNO presente al piano sottotetto in locale lavanderia attraverso la rimozione dei sanitari.

L'importo di dette opere è quantificabile in circa Euro Tremila.

Inoltre l'aggiudicatario dovrà provvedere all'aggiornamento delle pratiche catastali del bene sostituendo l'attuale identificazione che prevede due unità abitative, con quella rispondente alla conformità urbanistica composta da un garage ed un'abitazione.

L'importo degli onorari e delle spese di tale aggiornamento è quantificabile in circa Euro Duemila.

In definitiva l'importo delle opere e degli adempimenti necessari per il riallineamento della conformità urbanistica del bene ammontano alla cifra complessiva di circa EURO 5.000,00 (CINQUEMILA/00)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GRAMSCI N.162

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

Non esiste condominio né oneri che necessitino di una suddivisione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GRAMSCI N.162, PIANO T-1-2

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

Non esistono oneri e spese condominiali in quanto trattasi di edificio unifamiliare.

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, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Montale (PT) - via Gramsci n.162
Porzione di un edificio residenziale unifamiliare disposto su complessivi quattro livelli e precisamente un ampio vano al piano primo sottostrada avente accesso direttamente dalla via Gramsci attraverso rampa carrabile oltre che da scala interna che lo collega all'ingresso comune (col bene 2 della presente perizia) al piano terra che da accesso ai locali dell'abitazione soprastante. Il fabbricato di cui è parte il bene è ubicato nella zona residenziale dell'abitato di Fognano lungo la viabilità che collega il medesimo con quello di Montale e, in direzione opposta, con la soprastante frazione di Tobbiana. La zona è pedecollinare ma comunque inserita in un contesto discretamente urbanizzato e dotato dei principali servizi, comunque a pochi chilometri di distanza dall'importante frazione di Montale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 355, Sub. 6, Categoria C6, Graffato map.635 sub.1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 15.000,00
Il valore unitario applicato al vano rimessa è calcolato con una operazione puramente analitica che, in analogia coi coefficienti di ragguaglio della superficie in base alla destinazione (rispetto al valore unitario attribuito a quella abitativa) stabilisce nella misura del 20% quello dei locali rimessa rispetto a quello abitativo.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Montale (PT) - via Gramsci n.162, piano T-1-2
Porzione di un edificio residenziale unifamiliare disposto su complessivi quattro livelli e precisamente appartamento per civile abitazione al piano terra (rispetto al piano stradale), primo e sottotetto avente accesso direttamente dalla via Gramsci attraverso corte a comune (col bene 1 della presente perizia) e composto da cucina-soggiorno, bagno, due camere e due balconi al piano primo, quattro vani mansardati oltre bagno al piano sottotetto, ingresso, vano rimessa, cantina, lavanderia, disimpegno, bagno ed un balcone al piano terra. Il fabbricato di cui è parte il bene è ubicato nella zona residenziale dell'abitato di Fognano lungo la viabilità che collega il medesimo con quello di Montale e, in direzione opposta, con la soprastante frazione di Tobbiana. La zona è pedecollinare ma comunque inserita in un contesto discretamente urbanizzato e dotato dei principali servizi ed a pochi chilometri dall'importante frazione di Montale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 355, Sub. 7, Categoria A3, Graffato mapp.635 sub.4 - Fg. 26, Part. 355, Sub. 8, Categoria A3, Graffato 635/3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 294.525,00
Per stabilire il giusto prezzo di mercato è stato eseguito un raffronto con alcuni immobili posti in vendita nelle zone limitrofe a quella del bene aventi ad oggetto fabbricati similari per condizioni e caratteristiche.



Nel dettaglio si sono reperiti cinque casistiche attinenti, con estratti allegati alla presente stima, di cui quattro tratte dal sito di vendita immobiliare "IDEALISTA.IT" ed una dal sito di vendita immobiliare "IMMOBILIARE.IT".

Dall'esame delle proposte immobiliari rintracciate si evince che in zona il valore medio al metro quadro delle abitazioni indipendenti oscilla tra un minimo di Euro 1300,00 ad un massimo di Euro 1500,00 al metro quadro incidenti sulla totalità della superficie ragguagliata; in particolare la media aritmetica dei cinque valori produce un importo di Euro 1390,00 al metro quadro. Ragguagliando detto valore alle caratteristiche tipologiche e di finitura degli immobili proposti in vendita si ritiene che al bene in oggetto possa essere applicato un incremento percentuale di circa dieci punti dovuti al buon grado di indipendenza (praticamente libera sulla quasi totalità dei lati) ed alle buone finiture sia dei locali abitativi che di quelli accessori ottenendo un valore al metro quadro pari ad Euro 1530,00 al metro quadro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Montale (PT) - via Gramsci n.162	50,00 mq	300,00 €/mq	€ 15.000,00	100,00%	€ 15.000,00
Bene N° 2 - Appartamento Montale (PT) - via Gramsci n.162, piano T-1-2	192,50 mq	1.530,00 €/mq	€ 294.525,00	100,00%	€ 294.525,00
Valore di stima:					€ 309.525,00

Valore di stima: € 309.525,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento per opere da eseguire e per allineamento catastale ed urbanistico del bene	2,00	%

Valore finale di stima: € 303.334,50

Il metodo di stima del bene è quello comparativo ed è stato illustrato singolarmente per ciascun bene. Il deprezzamento percentuale applicato al lotto è necessario al fine di ricoprire le spese per la legittimazione urbanistica e catastale del fabbricato aventi un importo complessivo di circa Euro 5.000,00 cui vanno sommate le spese per la chiusura dello sporto al piano primo sottostrada per un importo di circa Euro 1.000,00 che determinano la somma complessiva di circa Euro 6.000,00 (corrispondente a circa 2 punti percentuale della somma stimata).

Il fabbricato fu costruito per la quasi totalità sopra il mappale 355, correttamente intestato al proprietario del fabbricato Sig.**** Omissis **** (dante causa degli esecutati) e per una modesta porzione sopra il mappale 635 originariamente di proprietà del confinante Sig.re **** Omissis ****.

La suddetta anomalia risulta ad oggi regolarizzata a seguito di accoglimento di istanza per il riconoscimento della proprietà della porzione di fabbricato ricadente sopra il mappale 635 a favore degli esecutati, così come pubblicato attraverso la nota di trascrizione Registro Generale n.2405, Registro Particolare n.1599 del 12/3/2024.

I titolari catastali NON corrispondono a quelli reali limitatamente ai subalterni 1, 3 e 4 del mappale 635 per il quale dovrà essere aggiornata la nota di trascrizione a favore dei soggetti espropriati.

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 16/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Venturi Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - dichiarazione successione di ***
- ✓ Atto di provenienza - riunione di usufrutto ***
- ✓ Altri allegati - Aggiornamento ipotecario^{ooo} (Aggiornamento al 18/10/2017)
- ✓ Altri allegati - Aggiornamento ipotecario*** (Aggiornamento al 18/10/2017)
- ✓ Visure e schede catastali - Documentazione catastale del lotto
- ✓ Altri allegati - Certificato di morte di ***
- ✓ Altri allegati - Documentazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - Proposte immobiliari nella zona
- ✓ N° 24 Altri allegati - Documentazione fotografica



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Montale (PT) - via Gramsci n.162

Porzione di un edificio residenziale unifamiliare disposto su complessivi quattro livelli e precisamente un ampio vano al piano primo sottostrada avente accesso direttamente dalla via Gramsci attraverso rampa carrabile oltre che da scala interna che lo collega all'ingresso comune (col bene 2 della presente perizia) al piano terra che da accesso ai locali dell'abitazione soprastante. Il fabbricato di cui è parte il bene è ubicato nella zona residenziale dell'abitato di Fognano lungo la viabilità che collega il medesimo con quello di Montale e, in direzione opposta, con la soprastante frazione di Tobbiana. La zona è pedecollinare ma comunque inserita in un contesto discretamente urbanizzato e dotato dei principali servizi, comunque a pochi chilometri di distanza dall'importante frazione di Montale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 355, Sub. 6, Categoria C6, Graffato map.635 sub.1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in una zona urbanizzata il cui indice di edificabilità risulta esaurito anche in relazione alla carenza di distanza dai confini. La destinazione ammessa è quella residenziale ed accessoria alla medesima.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Montale (PT) - via Gramsci n.162, piano T-1-2

Porzione di un edificio residenziale unifamiliare disposto su complessivi quattro livelli e precisamente appartamento per civile abitazione al piano terra (rispetto al piano stradale), primo e sottotetto avente accesso direttamente dalla via Gramsci attraverso corte a comune (col bene 1 della presente perizia) e composto da cucina-pranzo, soggiorno, bagno, due camere e due balconi al piano primo, quattro vani mansardati oltre bagno al piano sottotetto, ingresso, vano rimessa, cantina, lavanderia, disimpegno, bagno ed un balcone al piano terra. Il fabbricato di cui è parte il bene è ubicato nella zona residenziale dell'abitato di Fognano lungo la viabilità che collega il medesimo con quello di Montale e, in direzione opposta, con la soprastante frazione di Tobbiana. La zona è pedecollinare ma comunque inserita in un contesto discretamente urbanizzato e dotato dei principali servizi ed a pochi chilometri dall'importante frazione di Montale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 355, Sub. 7, Categoria A3, Graffato mapp.635 sub.4 - Fg. 26, Part. 355, Sub. 8, Categoria A3, Graffato 635/3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in una zona urbanizzata il cui indice di edificabilità risulta esaurito anche in relazione alla carenza di distanza dai confini. La destinazione ammessa è quella residenziale.

Prezzo base d'asta: € 303.334,50

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 192/2012 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 303.334,50

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Montale (PT) - via Gramsci n.162		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 355, Sub. 6, Categoria C6, Graffato map.635 sub.1	Superficie	50,00 mq
Stato conservativo:	Le parti comuni ai due beni dell'edificio, quali facciate, tetto, corte esterna, rampa e vano ingresso al piano terra, risultano tutte in discreto stato conservativo ma comunque necessitanti di opere di manutenzione; in particolare la facciata a nord ed il calcestruzzo dei terrazzi necessitano rispettivamente di restauro e di nuova tinteggiatura causa l'erosione degli agenti atmosferici. La rimessa al piano interrato è in sufficienti condizioni di manutenzione, dotata di impianto della luce ed anche dell'acqua, con quest'ultima che risulta comune con il fondo confinante di proprietà degli esecutati ma non oggetto di esproprio. Tra le opere da eseguire va considerata, oltre la separazione della conduttura dell'acqua di cui sopra, la chiusura della porta che da accesso al medesimo fondo confinante allo scopo di ripristinare il giusto stato di diritto ed urbanistico.		
Descrizione:	Porzione di un edificio residenziale unifamiliare disposto su complessivi quattro livelli e precisamente un ampio vano al piano primo sottostrada avente accesso direttamente dalla via Gramsci attraverso rampa carrabile oltre che da scala interna che lo collega all'ingresso comune (col bene 2 della presente perizia) al piano terra che da accesso ai locali dell'abitazione soprastante. Il fabbricato di cui è parte il bene è ubicato nella zona residenziale dell'abitato di Fognano lungo la viabilità che collega il medesimo con quello di Montale e, in direzione opposta, con la soprastante frazione di Tobbiana. La zona è pede-collinare ma comunque inserita in un contesto discretamente urbanizzato e dotato dei principali servizi, comunque a pochi chilometri di distanza dall'importante frazione di Montale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Attualmente la rimessa risulta utilizzata come rimessaggio generico da parte della famiglia dell'esecutato.		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Montale (PT) - via Gramsci n.162, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 355, Sub. 7, Categoria A3, Graffato mapp.635 sub.4 - Fg. 26, Part. 355, Sub. 8, Categoria A3, Graffato 635/3	Superficie	192,50 mq
Stato conservativo:	Le parti comuni ai due beni dell'edificio, quali facciate, tetto, corte esterna, rampa e vano ingresso al piano terra, risultano tutte in discreto stato conservativo ma comunque necessitanti di alcune opere di manutenzione; in particolare la facciata a nord ed il calcestruzzo dei terrazzi necessita rispettivamente di restauro e di nuova tinteggiatura causa l'erosione degli agenti atmosferici. L'abitazione ai piani primo e sottotetto è in buone condizioni di manutenzione, i vani accessori del piano terra necessitano in discrete		

	condizioni fatta eccezione per la tinteggiatura del vano sul fronte (quello licenziato come garage) che denota, sulle pareti esterne in prossimità del lato Nord, evidenti zone di muffa tali da richiedere intervento di lavaggio e successivo ripristino con prodotti ad alta resa termica; l'abitazione e gli accessori sono dotati di impianto della luce, acqua e di riscaldamento tutti eseguiti sotto traccia; quello di riscaldamento è alimentato da una unica caldaia esterna a gas metano. Tra le opere da eseguire va considerata la chiusura della porta che da accesso al fondo confinante di proprietà degli esecutati (lato Est) allo scopo di ripristinare il corretto stato di diritto nonché quello urbanistico (porta non prevista nel progetto del fabbricato).
Descrizione:	Porzione di un edificio residenziale unifamiliare disposto su complessivi quattro livelli e precisamente appartamento per civile abitazione al piano terra (rispetto al piano stradale), primo e sottotetto avente accesso direttamente dalla via Gramsci attraverso corte a comune (col bene 1 della presente perizia) e composto da cucina-pranzo, soggiorno, bagno, due camere e due balconi al piano primo, quattro vani mansardati oltre bagno al piano sottotetto, ingresso, vano rimessa, cantina, lavanderia, disimpegno, bagno ed un balcone al piano terra. Il fabbricato di cui è parte il bene è ubicato nella zona residenziale dell'abitato di Fognano lungo la viabilità che collega il medesimo con quello di Montale e, in direzione opposta, con la soprastante frazione di Tobbiana. La zona è pede-collinare ma comunque inserita in un contesto discretamente urbanizzato e dotato dei principali servizi ed a pochi chilometri dall'importante frazione di Montale.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Il bene è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia

ASTE GIUDIZIARIE®



BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GRAMSCI N.162

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo ipotecario
Iscritto a Pistoia il 29/06/1998
Reg. gen. 4291 - Reg. part. 794
Importo: € ++
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € +++++
Interessi: € +++++
Rogante: Cappellini Giulio Cesare
Data: 18/06/1998
N° repertorio: 60867
- **ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo
Iscritto a Pistoia il 03/03/2000
Reg. gen. 1747 - Reg. part. 364
Importo: € +++
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € ++++++
Spese: € ++++++.+
Rogante: Cappellini Giulio Cesare
Data: 28/02/2000
N° repertorio: 64991
- **ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo
Iscritto a Pistoia il 25/11/2005
Reg. gen. 11194 - Reg. part. 2728
Importo: € ++++++
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € +++++++
Spese: € +++++++
Rogante: Cappellini Giulio Cesare
Data: 18/11/2005
N° repertorio: 80534
N° raccolta: 32730
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 07/06/2007
Reg. gen. 5984 - Reg. part. 1706
Importo: € ++++++
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Capitale: € ++++++
Spese: €++++
Interessi: € ++++++

Rogante: Tribunale di
FirenzeData: 01/06/2007
N° repertorio: 2991

- **ipoteca legale** derivante da Ip.Leg.art.77DPR602/73

Iscritto a Pistoia il 14/04/2008
Reg. gen. 3441 - Reg. part. 791
Importo: € ++++++

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € ++++++

Data: 04/04/2008

N° repertorio: 100415

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 03/03/2009
Reg. gen. 1754 - Reg. part. 295

Importo: € +++++

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: ++++++

Spese: € +++++

Interessi: € +++

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 26/02/2009

N° repertorio: 223

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 08/05/2012
Reg. gen. 3312 - Reg. part. 507

Importo: € +++++

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 39.631,44

Spese: € +++++

Interessi: € +++++

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 30/04/2012

N° repertorio: 388

Trascrizioni

- **verbale pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 13/06/2012
Reg. gen. 4331 - Reg. part. 3164

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

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

Formalità a carico della procedura

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo ipotecario
 Iscritto a Pistoia il 29/06/1998
 Reg. gen. 4291 - Reg. part. 794
 Importo: € ++++
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € +++++
 Interessi: € +++++
 Rogante: Cappellini Giulio Cesare
 Data: 18/06/1998
 N° repertorio: 60867
- **ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo
 Iscritto a Pistoia il 03/03/2000
 Reg. gen. 1747 - Reg. part. 364
 Importo: € 360.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € +++
 Spese: € ++++++
 Rogante: Cappellini Giulio Cesare
 Data: 28/02/2000
 N° repertorio: 64991
- **ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo
 Iscritto a Pistoia il 25/11/2005
 Reg. gen. 11194 - Reg. part. 2728
 Importo: € ++++
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € ++++
 Spese: € ++++++
 Rogante: Cappellini Giulio Cesare
 Data: 18/11/2005
 N° repertorio: 80534
 N° raccolta: 32730
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Pistoia il 07/06/2007
 Reg. gen. 5984 - Reg. part. 1706
 Importo: € +++++
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € +++++
 Spese: € ++++
 Interessi: € ++++
 Rogante: Tribunale di
 Firenze



ASTE GIUDIZIARIE
Data: 01/06/2007
N° repertorio: 2991

- **ipoteca legale** derivante da Ip.Leg.art.77DPR602/73

Iscritto a Pistoia il 14/04/2008

Reg. gen. 3441 - Reg. part. 791

Importo: +++++

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € +++++

Data: 04/04/2008

N° repertorio: 100415

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 03/03/2009

Reg. gen. 1754 - Reg. part. 295

Importo: € +++++

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 3.087,84

Spese: € +++++

Interessi: € ++++++

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 26/02/2009

N° repertorio: 223

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 08/05/2012

Reg. gen. 3312 - Reg. part. 507

Importo: +++,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € +++++

Spese: € +++++

Interessi: € ++++++

Rogante: Tribunale di

PistoiaData: 30/04/2012

N° repertorio: 388

Trascrizioni

- **verbale pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 13/06/2012

Reg. gen. 4331 - Reg. part. 3164

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

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

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE