

TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Neri Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 231/2018 del R.G.E.

promossa da



[Redacted text]

contro

[Redacted text]



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41.....	6
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41c.....	6
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41.....	7
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41c.....	7
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41.....	8
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41.....	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41.....	8
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41.....	8
Confini.....	9
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41.....	9
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41.....	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41.....	9
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41.....	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41	10
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41	11
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41	11
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41	11
Patti.....	12
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41	12
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41	12
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41	12



Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41	12
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41	13
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41	13
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41	13
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41	14
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41	14
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41	14
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41	16
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41	17
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41	18
Normativa urbanistica	19
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41	19
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41	20
Regolarità edilizia	20
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41	20
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41	22
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41	22
Lotto 2	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41c.....	23
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41c.....	23
Titolarità	23
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41c.....	23



Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41c	24
Confini	24
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41c	24
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41c	24
Consistenza	25
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41c	25
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41c	25
Dati Catastali	25
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41c	25
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41c	26
Precisazioni	26
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41c	26
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41c	27
Patti	27
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41c	27
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41c	27
Stato conservativo	27
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41c	27
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41c	27
Parti Comuni	27
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41c	27
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41c	28
Servitù, censo, livello, usi civici	28
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41c	28
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41c	28
Caratteristiche costruttive prevalenti	28
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41c	28
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41c	28
Stato di occupazione	29
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41c	29
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41c	29
Provenienze Ventennali	29



Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41c.....	29
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41c.....	31
Formalità pregiudizievoli	32
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41c.....	32
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41c.....	33
Normativa urbanistica	35
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41c.....	35
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41c.....	35
Regolarità edilizia	35
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41c.....	35
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41c.....	36
Vincoli od oneri condominiali.....	37
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41c.....	37
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41c.....	38
Stima / Formazione lotti.....	38
Lotto 1	38
Lotto 2	41
Riepilogo bando d'asta.....	45
Lotto 1	45
Lotto 2	45
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 231/2018 del R.G.E.	47
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 84.277,00	47
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 75.909,61	48



INCARICO

All'udienza del 25/01/2019, il sottoscritto Arch. Neri Massimo, con studio in Via Ponte Buggianese, 114B - 51011 - Buggiano (PT), email neriniccolai.arch@tin.it, PEC massimo.neri2@archiworldpec.it, Tel. 0572 33453, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/01/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41c
- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41
- **Bene N° 4** - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41c

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE N.C. 41

1/2 della piena proprietà di porzione di un vecchio fabbricato di tre piani fuori terra costituito da più unità abitative. L'unità residenziale oggetto di pignoramento è la quarta a partire dal lato Ovest del fabbricato ed è disposta su tre piani. Al piano terra troviamo l'ingresso con scala che porta al piano primo composto da soggiorno/tinello con angolo cottura, bagno con antibagno e scale che portano al piano secondo sottotetto dove sono ubicate due camerine, una camera matrimoniale, bagno e disimpegno. L'immobile si presenta interamente ristrutturato con buone finiture ed in buono stato di manutenzione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE N.C. 41C

1/2 della piena proprietà di porzione di un vecchio fabbricato di tre piani fuori terra costituito da più unità abitative. L'unità residenziale oggetto di pignoramento è la prima a partire dal lato Ovest del fabbricato ed è disposta su tre piani. Al piano terra troviamo l'ingresso ad una piccola corte scoperta con scala che porta al piano primo composto da soggiorno/tinello con angolo cottura, disimpegno, bagno, una camera matrimoniale e scale che portano al piano secondo sottotetto dove sono ubicate due camerine, bagno e disimpegno. L'immobile si presenta interamente ristrutturato con buone finiture ed in buono stato di manutenzione.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE N.C. 41

1/2 della piena proprietà di porzione di un vecchio fabbricato ristrutturato di tre piani fuori terra costituito da più unità abitative. La porzione di fabbricato oggetto di pignoramento è la terza a partire dal lato Ovest del fabbricato ed è ubicata al piano terra con accesso diretto dalla Via Marlianese n° 41 ed è costituita da due vani, uno tecnico e l'altro a rimessa. Il vano tecnico è accessibile dal vano scala che porta al bene 1 posto al piano primo ed è collegato alla rimessa da una porta. La porzione di immobile si presenta interamente ristrutturato con finiture normali ed in buono stato di manutenzione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE N.C. 41C

1/2 della piena proprietà di porzione di un vecchio fabbricato ristrutturato di tre piani fuori terra costituito da più unità abitative. La porzione di fabbricato oggetto di pignoramento è la seconda a partire dal lato Ovest del fabbricato ed è ubicata al piano terra con accesso diretto dalla Via Marlianese n° 41c ed è costituita da un unico vano ad uso rimessa. Nel vano è presente una cucina lungo il lato sud, attualmente non utilizzata. La porzione di immobile si presenta interamente ristrutturato con finiture normali ed in buono stato di manutenzione.

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** - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41
- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



**BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE
N.C. 41**

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



**BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE
N.C. 41**

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



TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE
N.C. 41**

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

- [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED]



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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

[REDACTED]

**BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE
N.C. 41**

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



- [REDACTED]
- [REDACTED]



nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

P [REDACTED]

[REDACTED]

(allegato 1).

CONFINI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE N.C. 41

L'immobile confina sui lati Nord [REDACTED] tà

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE N.C. 41

L'immobile conf [REDACTED]

CONSISTENZA

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE N.C. 41

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	104,32 mq	149,97 mq	1,00	149,97 mq	3,14 m	T - 1° - 2°



Totale superficie convenzionale:	149,97 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	149,97 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE N.C. 41

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	19,93 mq	27,59 mq	0,50	13,79 mq	2,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				13,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,79 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE N.C. 41

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	9	33	16		A3	4	6	127 totale escluse aree scoperte :126 mq	464,81 €	T-1-2	34 sub 5	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



A seguito di un'attenta valutazione fra la planimetria catastale (allegato 4) e lo stato rilevato dell'appartamento (allegato 3) è stata riscontrata una difformità interna nel sottoscala del piano primo che nelle planimetrie catastali vigenti è indicato come ripostiglio mentre in realtà è un w.c. con antibagno. Questa differenza ed altre di minore entità, comportano la nuova presentazione, in aggiornamento, della planimetria catastale.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE N.C. 41

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	9	33	13		C6	2	26	39 mq	60,43 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di un'attenta valutazione fra la planimetria catastale (allegato 4) e lo stato rilevato della rimessa (allegato 3) è stata riscontrata la divisione della rimessa con creazione di un nuovo vano tecnico in difformità da quanto riportato sulla planimetria catastale. Questa differenza ed altre di minore entità, comportano la nuova presentazione, in aggiornamento, della planimetria catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE N.C. 41

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE N.C. 41

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PATTI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE N.C. 41

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE N.C. 41

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE N.C. 41

L'immobile risulta utilizzato a civile abitazione e si presenta in ottimo stato di manutenzione sia per l'interno che per l'esterno del fabbricato, salvo che per una infiltrazione di acqua dalla copertura nella camera posta al piano secondo e sottotetto, lato Sud.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE N.C. 41

L'immobile risulta utilizzato a rimessa/locale di sgombero e si presenta in normale stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE N.C. 41

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale non avente parti a comuni con altre unità immobiliari, salvo il resede esterno su cui grava diritto di passo pedonale a favore delle particelle 34 sub 2, 33 sub 9, 33 sub 6 e 134 sub 2 graffate del foglio 9.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE N.C. 41

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti a comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



**BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE
N.C. 41**

Con l'Atto Notaio Claudia Coppola Bottazzi del 16/12/2003, rep 29747, racc. 6258, reg. a Pescia il 22/12/2003 al n°2553 serie IT e trascritto a Pistoia il 23/12/2003 rg 13708 e rp 8724, si costituiva, ai sensi dell'art. 1062 c.c., servitù di passo pedonale a carico della resede a comune contraddistinto dal mappale 34 sub 1, a favore delle particelle 34 sub 2, 33 sub 9, 33 sub 6 e 134 sub 2 graffate del foglio 9.-

**BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE
N.C. 41**

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE
N.C. 41**

L'appartamento in oggetto si sviluppa su tre piani: terra, primo e secondo di un vecchio fabbricato ristrutturato, realizzato in muratura portante mista a pietra e solai in travi e travicelli in legno con mezzane in cotto. L'abitazione si presenta con buone finiture, in particolare:

- pavimenti in mezzane di cotto (cucina/soggiorno, camere, disimpegni), nei bagni in ceramica di colore chiaro;
- rivestimenti della cucina e dei bagni in ceramica di colore chiaro;
- infissi interni ed esterni in legno dotati di doppi vetri, scuri interni ed persiane esterne escluso il piano secondo;
- Impianti elettrici sottotraccia.
- Impianto di riscaldamento con radiatori in ferro e caldaia murale;
- Impianto idraulico e di riscaldamento sottotraccia;
- Nel bagno al piano primo sono presenti lavabo e w.c.;
- Nel bagno al piano secondo sono presenti una vasca con idromassaggio, lavabo, w.c. e bidet;
- Nella cucina/soggiorno è presente un camino a legna;

L'immobile è dotato di un'area esterna comune davanti l'ingresso, non recintata e gravata di servitù di passo pedonale.(allegato 5).

**BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE
N.C. 41**

La rimessa ed il vano tecnico in oggetto sono posti al piano terra, di un vecchio fabbricato ristrutturato, realizzato in muratura portante mista a pietra con solaio in ferro e voltine in mezzane di cotto. I due vani presentano:

- pavimenti in mezzane di cotto;
- infissi interni ed esterni in legno dotati di doppi vetri, mentre la porta di accesso alla rimessa è in ferro e vetro;
- Impianti elettrici sottotraccia.
- Impianto di riscaldamento con radiatori in ferro, posta nel vano ingresso;
- Impianto idraulico e di riscaldamento sottotraccia;



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE N.C. 41

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 28/02/2019 al fine di prendere visione della consistenza e dello stato di manutenzione, lo stesso risultava utilizzato di recente e all'accesso era presente la Sig. [REDACTED]

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE N.C. 41

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE N.C. 41

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/11/1945 al 01/06/1973	[REDACTED]	Dichiarazione di successione regolata da testamento di Niccolai Lazzerini Maria Laura			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/01/1945		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR:II di Pistoia	12/06/1946	1221	802
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Conservatoria RR:II. di Pistoia	18/05/1946	74	615		
Dal 01/06/1973 al	[REDACTED]	Denuncia di successione di Niccolai Lazzerini Giovanni			

16/12/2003	[REDACTED] il proprietario di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			01/06/1963			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria RR.II. di Pistoia	22/02/1974		900	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Conservatoria RR.II. di Pistoia		63	892	
Dal 16/12/2003 al 02/05/2019	[REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Atto di compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Claudia Coppola Bottazzi	16/12/2003	28747	6258	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria RR.II. di Pistoia	23/12/2003	13708	8724	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Conservatoria RR.II. di Pescia	22/12/2003	2553	serie 1T			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il Sig. [REDACTED] a
della successione regolata da testamento di N. [REDACTED] 45,
successione regolata da testa [REDACTED] lini,
registrato a [REDACTED]

I Sig.ri N. [REDACTED] ti rispettivamente proprietari dei diritti di 1/4
di intera proprietà, di 1/4 di nuda proprietà e di usufrutto uxoria dei diritti di 1/4 intera proprietà, in forza di
[REDACTED] denuncia di successione
registrata a Pistoia al n° 63 vol. 892 ed ivi trascritta il 22/02/1974 al n° 900 r.p. [REDACTED]

Esiste accettazione di eredità.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE
N.C. 41**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/11/1945 al 01/06/1973	[REDACTED]	Dichiarazione di successione regolata da testamento di Niccolai Lazzerini Maria Laura			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/01/1945		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Pistoia	12/06/1946	1221	802
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Conservatoria RR.II. di Pistoia	18/05/1946	74	615		
Dal 01/06/1973 al 16/12/2003	[REDACTED]	Denuncia di successione di Niccolai Lazzerini Giovanni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/06/1963		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Pistoia	22/02/1974		900
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Conservatoria RR.II. di Pistoia		63	892		
Dal 16/12/2003 al 03/04/2019	[REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notolo Claudia Coppola Bottazzi	16/12/2003	28747	6258
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Pistoia	23/12/2003	13708	8724
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Conservatoria RR.II. di Pesca	22/12/2003	2553	serie 1T		



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il Sig. M. [REDACTED] divenuto proprietario dei diritti pari ad 2/4 della piena proprietà, in forza della successione regolata da testamento di [REDACTED] successione regolata da testamento olografo pubblicato con verbale a [REDACTED] registrato a Pistoia il 25/03/1946 e denuncia di successione registrata a Pistoia il 18/05/1946 al n°74 vol.615, ivi trascritta il 12/06/1946 al n° 1221 vol. 802 r.p.. [REDACTED].

I Sig.ri [REDACTED] sono divenuti rispettivamente proprietari dei diritti di 1/4 di intera proprietà, di 1/4 di nuda proprietà e di usufrutto uxoria dei diritti di 1/4 intera proprietà, in forza di successione legittima di [REDACTED] preceduto il 01/06/1973, denuncia di successione registrata a Pistoia al n° 63 vol. 892 ed ivi trascritta il 22/01/1974 al n° 900 r.p.. [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBIcato A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE N.C. 41

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 02/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Conservatoria RR.II. di Pistoia il 18/06/2012
Reg. gen. 4500 - Reg. part. 680
Quota: 1/2
Importo: € 300.274,00
Contro [REDACTED]
Capitale: € 150.137,00
Percentuale interessi: 6,68 %
Rogante: [REDACTED]
Data: 12/06/2012
N° repertorio: 44193
N° raccolta: 11500
- **ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Conservatoria RR.II. di Pistoia il 07/09/2015
Reg. gen. 6088 - Reg. part. 1091
Quota: 1/2
Importo: € 10.000,00
[REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 3.425,86

Spese: € 4.000,00

Interessi: € 2.574,14

Percentuale interessi: 0,50 %

Rogante: Giudice di Pace di Pistoia

Data: 22/05/2015

N° repertorio: 2063/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Conservatoria RR.II. di Pistoia il 18/11/2015
Reg. gen. 7739 - Reg. part. 1431
Quota: 1/2
Importo: € 10.000,00

[REDACTED]

Capitale: € 7.442,97

Spese: € 1.500,00

Interessi: € 1.057,03

Percentuale interessi: 8,05 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 18/07/2015

N° repertorio: 2428/2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Conservatoria RR.II. di Pistoia il 27/09/2018
Reg. gen. 8036 - Reg. part. 5477

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE
N.C. 41

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 03/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Conservatoria RR.II. di Pistoia il 18/06/2012
Reg. gen. 4500 - Reg. part. 680
Quota: 1/2
Importo: € 300.274,00

[REDACTED]

[REDACTED]

Capitale: € 150.137,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Percentuale interessi: 6,68 %

Rogante: [REDACTED]

Data: 12/06/2012

N° repertorio: 44193

N° raccolta: 11500

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Conservatoria RR.II. di Pistoia il 07/09/2015

Reg. gen. 6088 - Reg. part. 1091

Quota: 1/2

Importo: € 10.000,00

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 3.425,86

Spese: € 4.000,00

Interessi: € 2.574,14

Percentuale interessi: 0,50 %

Rogante [REDACTED]

Data: 22/05/2015

N° repertorio: 2063/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/11/2015

Reg. gen. 7739 - Reg. part. 1431

Quota: 1/2

Importo: € 10.000,00

Capitale: € 7.442,97

Spese: € 1.500,00

Interessi: € 1.057,03

Percentuale interessi: 8,05 %

R [REDACTED]

Data: 18/07/2015

N [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 27/09/2018

Reg. gen. 8036 - Reg. part. 5477

Quota: 1/2

NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE
N.C. 41**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'immobile, di cui fa parte l'appartamento, ricade nella Tavola 4 (Disciplina dei suoli Ponte di Serravalle) del RU (approvato con Del.C/C n°20 del 24/03/2016) nella zona "E0"- Aree agricole interne al sistema insediativo periurbano, regolati dall'art.33 delle NTA. L'edificio è classificato come Fabbricato di interesse tipologico (A4_36) regolato dall'Art.29.5 delle N.T.A.-

L'area rientra, nella Tavola dei Vincoli sovraordinati del Vigente Piano strutturale, nell'Ambito dei corsi d'acqua di cui al D.Lgs n° 490/99 art. 146 comma 1 lettera "C".

L'immobile non ricade in aree a tutela paesaggistica ed in aree con vincolo idrogeologico.

L'immobile ricade in aree classificate 2 (bassa) nella carta della pericolosità geomorfologica.

L'immobile ricade in aree classificate 3 (media) nella carta della pericolosità idraulica.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE N.C. 41

L'immobile, di cui fa parte l'appartamento, ricade nella Tavola 4 (Disciplina dei suoli Ponte di Serravalle) del RU (approvato con Del.C/C n°20 del 24/03/2016) nella zona "E0"- Aree agricole interne al sistema insediativo periurbano, regolati dall'art.33 delle NTA. L'edificio è classificato come Fabbricato di interesse tipologico (A4_36) regolato dall'Art.29.5 delle N.T.A.-

L'area rientra, nella Tavola dei Vincoli sovraordinati del Vigente Piano strutturale, nell'Ambito dei corsi d'acqua di cui al D.Lgs n° 490/99 art. 146 comma 1 lettera "C".

L'immobile non ricade in aree a tutela paesaggistica ed in aree con vincolo idrogeologico.

L'immobile ricade in aree classificate 2 (bassa) nella carta della pericolosità geomorfologica.

L'immobile ricade in aree classificate 3 (media) nella carta della pericolosità idraulica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE N.C. 41

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Da un esame, effettuato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Serravalle Pistoiese, dei documenti messi a disposizione in data 08/05/2019, a seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune stesso in data 01/04/2019, sono emerse le seguenti pratiche edilizie relative all'immobile pignorato:

- Autorizzazione n° 273/2003 del 29/07/2003, relativa a manutenzione straordinaria del tetto, demolizione di intonaci esterni e stuccatura pietre su porzione di fabbricato non preordinata al rifacimento;
- Comunicazione n° 275/2003 del 06/08/2003 per opere di manutenzione ordinaria, relativa a demolizione di intonaci e rimozione di parti pericolanti del tetto;
- D.I.A. n° 384/2003 del 03/12/2003 per opere di manutenzione straordinaria del tetto, demolizione di intonaco esterno e suo rifacimento con calce a grana grossa, oltre a tinteggiatura con colore simile al preesistente;
- pratica edilizia n° 366/2004, relativa alla ristrutturazione di due quartieri di civile abitazione ai sensi dell'art. 4, comma 2, lettera d della L.R. 52/99;
- D.I.A. n° 136/2006 relativo alla ristrutturazione di due quartieri di civile abitazione ai sensi dell'art. 79, comma 2, lettera D della L.R. 01/05;
- Certificazione di abitabilità di cui all'art. 86, comma 2 della L.R.01/05, n° 12/2012 prot. n° 4762 del 02/04/2012;



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Da un'attenta valutazione della sovrapposizione dell'ultimo stato autorizzato con lo stato rilevato, sono emerse diverse difformità interne ed esterne, di cui le più evidenti:

1)PIANO TERRA

- Tettoia esterna sospesa sul portone d'ingresso;

2)PIANO PRIMO

- Creazione di antibagno e w.c. all'interno del ripostiglio sottoscala;

3)PIANO SECONDO

- A questo piano è stato rilevato una serie di piccole modifiche interne.

A seguito di colloquio con il tecnico comunale e della presa visione del Regolamento Edilizio attualmente in vigore, le suddette difformità possono essere regolarizzate mediante la presentazione di una pratica di accertamento di conformità rilasciata dal Comune in sanatoria, dietro il pagamento di una sanzione pecuniaria e spese tecniche e catastali, il tutto quantificabile, ad oggi, in un importo di circa € 4.000.00.

Mentre risulta attualmente non sanabile la tettoia di protezione dell'accesso (da demolire), come indicato nella risposta della Soprintendenza Beni Architettonici e per il Paesaggio allegata alla pratica 136/2006.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE N.C. 41

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Da un esame, effettuato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Serravalle Pistoiese, dei documenti messi a disposizione in data 08/05/2019, a seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune stesso in data 01/04/2019, sono emerse le seguenti pratiche edilizie relative all'immobile pignorato:

- Autorizzazione n° 273/2003 del 29/07/2003, relativa a manutenzione straordinaria del tetto, demolizione di intonaci esterni e stuccatura pietre su porzione di fabbricato non preordinata al rifacimento;
- Comunicazione n° 275/2003 del 06/08/2003 per opere di manutenzione ordinaria, relativa a demolizione di intonaci e rimozione di parti pericolanti del tetto;
- D.I.A. n° 384/2003 del 03/12/2003 per opere di manutenzione straordinaria del tetto, demolizione di intonaco esterno e suo rifacimento con calce a grana grossa, oltre a tinteggiatura con colore simile al preesistente;
- pratica edilizia n° 366/2004, relativa alla ristrutturazione di due quartieri di civile abitazione ai sensi dell'art. 4, comma 2, lettera d della L.R. 52/99;
- D.I.A. n° 136/2006 relativo alla ristrutturazione di due quartieri di civile abitazione ai sensi dell'art. 79, comma 2, lettera D della L.R. 01/05;
- Certificazione di abitabilità di cui all'art. 86, comma 2 della L.R.01/05, n° 12/2012 prot. n° 4762 del



02/04/2012;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Da un'attenta valutazione della sovrapposizione dell'ultimo stato autorizzato con lo stato rilevato, sono emerse difformità interne, di cui le più evidenti:

1)PIANO TERRA

- Creazione di vano tecnico all'interno della rimessa e la chiusura della porta di comunicazione con l'altra rimessa di cui al bene 4;

A seguito di colloquio con il tecnico comunale e della presa visione del Regolamento Edilizio attualmente in vigore, le suddette difformità possono essere regolarizzate mediante la presentazione di una pratica di accertamento di conformità rilasciata dal Comune in sanatoria, dietro il pagamento di una sanzione pecuniaria e spese tecniche e catastali, il tutto quantificabile, ad oggi, in un importo di circa € 3.000.00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE N.C. 41

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

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale non avente parti a comuni con altre unità immobiliari, con esclusione di tutti i proporzionali diritti sulle parti condominiali del fabbricato di cui l'abitazione fa parte , come per legge e per convenzione (muri di divisione, facciate, solai, etc).

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE N.C. 41

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale non avente parti a comuni con altre unità immobiliari, con esclusione di tutti i proporzionali diritti sulle parti condominiali del fabbricato di cui l'abitazione fa parte , come per legge e per convenzione (muri di divisione, facciate, solai, etc).

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41c
- **Bene N° 4** - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41c

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBIcato A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE N.C. 41C



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

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBIcato A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE N.C. 41C

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBIcato A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE N.C. 41C

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



- [REDACTED]
- [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED]
Via Marlianese n.c. 41c



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

- [REDACTED]



Il sig. [REDACTED]
riportato [REDACTED]
(allegato 1).

**BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE
N.C. 41C**

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

- [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

[REDACTED]
(allegato 1).

CONFINI

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE
N.C. 41C**

L'immobile confina sui lati Nord con Via Marlianese; a Est con bene 4, a sud con [REDACTED];

**BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE
N.C. 41C**

L'immobile confina sui lati Nord con [REDACTED] e [REDACTED];



CONSISTENZA

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE
N.C. 41C

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,91 mq	132,78 mq	1,00	132,78 mq	3,20 m	T - 1° - 2°
Terrazza	3,91 mq	3,91 mq	0,25	0,98 mq	0,00 m	1°
Cortile	7,85 mq	11,12 mq	0,18	2,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				135,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				135,76 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE
N.C. 41C

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	24,77 mq	35,04 mq	0,50	17,52 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				17,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,52 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE
N.C. 41C

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	33	15		A3	4	6,5	133 totale escluse aree	503,55 €	T-1-2	

								scoperte :128 mq mq				
--	--	--	--	--	--	--	--	---------------------------	--	--	--	--

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corrispondenza catastale

A seguito di un'attenta valutazione fra la planimetria catastale (allegato 4) e lo stato rilevato dell'appartamento (allegato 3) è stata riscontrata delle difformità interna ed esterne, in particolare:

al piano primo sono state chiuse internamente due finestre nel soggiorno/tinello e lo spostamento di porte interne

al piano secondo vi sono piccole difformità all'interno del bagno e uno spostamento della porta di una camerina.

Questa differenza ed altre di minore entità, comportano la nuova presentazione, in aggiornamento, della planimetria catastale.

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE N.C. 41C

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	9	33	14		C6	2	24	32 mq	55,78 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di un'attenta valutazione fra la planimetria catastale (allegato 4) e lo stato rilevato della rimessa (allegato 3) è stata riscontrata la mancanza della finestra presente sul lato Ovest e la chiusura della porta di comunicazione, sulla parete est, con altra unità'.

Questa differenza ed altre di minore entità, comportano la nuova presentazione, in aggiornamento, della planimetria catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE N.C. 41C

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

E [REDACTED] za, di
S [REDACTED]

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE N.C. 41C

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

E [REDACTED]
st [REDACTED]

PATTI

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE N.C. 41C

L'immobile risulta o [REDACTED]

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE N.C. 41C

L'immobile risulta [REDACTED]

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE N.C. 41C

L'immobile risulta utilizzato a civile abitazione e si presenta in ottimo stato di manutenzione sia per l'interno che per l'esterno del fabbricato.

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE N.C. 41C

L'immobile risulta utilizzato a rimessa/locale di sgombero e si presenta in normale stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE N.C. 41C

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale non avente parti a comuni con altre unità immobiliari, salvo il resede esterno su cui grava diritto di passo pedonale a favore delle particelle 34 sub 2, 33



sub 9, 33 sub 6 e 134 sub 2 graffate del foglio 9.-.

**BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE
N.C. 41C**

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti a comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE
N.C. 41C**

Con l'Atto Notaio Claudia Coppola Bottazzi del 16/12/2003, rep 29747, racc. 6258, reg. a Pescia il 22/12/2003 al n°2553 serie IT e trascritto a Pistoia il 23/12/2003 rg 13708 e rp 8724, si costituiva, ai sensi dell'art. 1062 c.c., servitù di passo pedonale a carico della resede a comune contraddistinto dal mappale 34 sub 1, a favore delle particelle 34 sub 2, 33 sub 9, 33 sub 6 e 134 sub 2 graffate del foglio 9.-

**BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE
N.C. 41C**

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE
N.C. 41C**

L'appartamento in oggetto si sviluppa su tre piani, terra, primo e secondo di un vecchio fabbricato ristrutturato, realizzato in muratura portante mista a pietra e solai in travi e travicelli in legno con mezzane in cotto. L'abitazione si presenta con buone finiture, in particolare:

- pavimenti in mezzane di cotto (cucina/soggiorno, camere, disimpegno), nei bagni in ceramica chiara;
- rivestimenti della cucina e dei bagni in ceramica di colore chiaro;
- infissi interni ed esterni in legno dotati di doppi vetri, scuri interni ed persiane esterne;
- Impianti elettrici sottotraccia.
- Impianto di riscaldamento con radiatori in ferro, caldaia posta nel vano ingresso;
- Impianto idraulico e di riscaldamento sottotraccia;
- Nel bagno al piano primo sono presenti lavabo e w.c.;
- Nel bagno al piano secondo sono presenti una vasca con idromassaggio, lavabo, w.c. e bidet;
- Nella cucina/soggiorno è presente un camino a legna;

L'immobile è dotato di un'area esterna comune davanti l'ingresso, non recintata e gravata di servitù di passo pedonale.(allegato 5).

**BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE
N.C. 41C**

La rimessa in oggetto è posta al piano terra, di un vecchio fabbricato ristrutturato, realizzato in muratura portante mista a pietra con solaio in travi e travicelli in legno con mezzane in cotto, e presenta:



- pavimenti in mezzane di cotto;
- infissi interni ed esterni in legno dotati di doppi vetri, mentre la porta di accesso alla rimessa è in ferro e vetro;
- Impianti elettrici sottotraccia.
- Impianto idraulico sottotraccia;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE N.C. 41C

[REDACTED]

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 28/02/2019 al fine di prendere visione della [REDACTED] e la [REDACTED]

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE N.C. 41C

[REDACTED]

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 28/02/2019 al fine di prendere visione della [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE N.C. 41C

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/11/1945 al 01/06/1973	[REDACTED]	Dichiarazione di successione regolata da testamento di Niccolai Lazzerini Maria Laura			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		19/01/1945		
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
	Conservatoria RR.II. di Pistoia	12/06/1946	1221	802
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°
	Conservatoria RR.II. di Pistoia	18/05/1946	74	615
Dal 01/06/1973 al 16/12/2003		Denuncia di successione di Nicolai Lazzerini Giovanni		
		Rogante	Data	Repertorio N° Raccolta N°
			01/06/1963	
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
	Conservatoria RR.II. di Pistoia	22/02/1974		900
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°
	Conservatoria RR.II. di Pistoia		63	892
Dal 16/12/2003 al 03/04/2019		Atto di compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N° Raccolta N°
	Notaio Claudia Coppola Bottazzi	16/12/2003	28747	6258
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
	Conservatoria RR.II. di Pistoia	23/12/2003	13708	8724
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°
	Conservatoria RR.II. di Pescia	22/12/2003	2553	serie 1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il Sig. [REDACTED] è divenuto proprietario dei diritti pari ad 2/4 della piena proprietà, in forza della successione regolata da testamento di [REDACTED] deceduta il 19/11/1945, successione regolata da testamento olografo pubblicato con verbale a rogito del Notaio Augusto Coppellini, registrato a Pistoia il 25/03/1946 e denuncia di successione registrata a Pistoia il 18/05/1946 al n°74 vol.615, ivi trascritta il 12/06/1946 al n° 1221 vol. 802 r.p. [REDACTED]

I Sig.ri [REDACTED] sono divenuti rispettivamente proprietari dei diritti di 1/4 di intera proprietà, di 1/4 di nuda proprietà e di usufrutto uxoria dei diritti di 1/4 intera proprietà, in forza di successione legittima di [REDACTED], deceduto il 01/06/1973, denuncia di successione registrata a Pistoia al n° 63 vol. 892 ed ivi trascritta il 22/01/1974 al n° 900 r.p. [REDACTED]

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE N.C. 41C

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/11/1945 al 01/06/1973	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Dichiarazione di successione regolata da testamento di Nicolai Lazzerini Maria Laura			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/01/1945		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II di Pistoia	12/06/1946	1221	802
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Conservatoria RR.II di Pistoia	18/05/1946	74	615	
Dal 01/06/1973 al 16/12/2003	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Denuncia di successione di Nicolai Lazzeretti Giovanni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/06/1963		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II di Pistoia	22/02/1974		900
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Conservatoria RR.II di Pistoia		63	892	
Dal 16/12/2003 al 03/04/2019	[REDACTED] [REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Claudia Coppola Bottazzi	16/12/2003	28747	6258
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Pistoia	23/12/2003	13708	8724
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria RR.II. di Pescia	22/12/2003	2553	serie 1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il Sig. [REDACTED] divenuto proprietario dei diritti pari ad 2/4 della piena proprietà, in forza della successione regolata da testamento di [REDACTED] deceduta il 19/11/1945, successione regolata da testamento olografo pubblicato con verbale a rogito del Notaio Augusto Coppellini, registrato a Pistoia il 25/03/1946 e denuncia di successione registrata a Pistoia il 18/05/1946 al n°74 vol.615, ivi trascritta il 12/06/1946 al n° 1221 vol. 802 r.p. [REDACTED]

I Sig.r [REDACTED] sono divenuti rispettivamente proprietari dei diritti di 1/4 di intera proprietà, di 1/4 di nuda proprietà e di usufrutto uxoria dei diritti di 1/4 intera proprietà, in forza di successione legittima di [REDACTED] deceduto il 01/06/1973, denuncia di successione registrata a Pistoia al n° 63 vol. 892 ed ivi trascritta il 22/01/1974 al n° 900 r.p. [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE N.C. 41C

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 03/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Conservatoria RR.II. di Pistoia il 18/06/2012
Reg. gen. 4500 - Reg. part. 680
Quota: 1/2

Importo: € 300.274,00

Capitale: € 150.137,00

Percentuale interessi: 6,68 %

Rogante: Notaio Coppola Bottazzi Claudia

Data: 12/06/2012

N° repertorio: 44193

N° raccolta: 11500

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Conservatoria RR.II. di Pistoia il 07/09/2015
Reg. gen. 6088 - Reg. part. 1091
Quota: 1/2
Importo: € 10.000,00

Capitale: € 3.425,86

Spese: € 4.000,00

Interessi: € 2.574,14

Percentuale interessi: 0,50 %

Rogante: Giudice di Pace di Pistoia

Data: 22/05/2015

N° repertorio: 2063/2015

- **Iscritto a Pistoia il 18/11/2015**
Reg. gen. 7739 - Reg. part. 1431
Quota: 1/2
Importo: € 10.000,00

Capitale: € 7.442,97

Spese: € 1.500,00

Interessi: € 1.057,03

Percentuale interessi: 8,05 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 18/07/2015

N° repertorio: 2428/2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Pistoia il 27/09/2018
Reg. gen. 8036 - Reg. part. 5477
Quota: 1/2

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE
N.C. 41C

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 03/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Conservatoria RR.II. di Pistoia il 18/06/2012
Reg. gen. 4500 - Reg. part. 680
Quota: 1/2
Importo: € 300.274,00
[REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 150.137,00
Percentuale interessi: 6,68 %
Rogante: Notaio Coppola Bottazzi Claudia
Data: 12/06/2012
N° repertorio: 44193
N° raccolta: 11500
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Conservatoria RR.II. di Pistoia il 07/09/2015
Reg. gen. 6088 - Reg. part. 1091
Quota: 1/2
Importo: € 10.000,00
[REDACTED]
C [REDACTED]
Capitale: € 3.425,86
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 2.574,14
Percentuale interessi: 0,50 %
Rogante: Giudice di Pace di Pistoia
Data: 22/05/2015
N° repertorio: 2063/2015
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 18/11/2015
Reg. gen. 7739 - Reg. part. 1431
Quota: 1/2
Importo: € 10.000,00
[REDACTED]
[REDACTED]
Capitale: € 7.442,97
Spese: € 1.500,00
Interessi: € 1.057,03
Percentuale interessi: 8,05 %
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 18/07/2015
N° repertorio: 2428/2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Pistoia il 27/09/2018
Reg. gen. 8036 - Reg. part. 5477
Quota: 1/2
A favore di [REDACTED]
Contro C [REDACTED]



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE
N.C. 41C

L'immobile, di cui fa parte l'appartamento, ricade nella Tavola 4 (Disciplina dei suoli Ponte di Serravalle) del RU (approvato con Del.C/C n°20 del 24/03/2016) nella zona "E0"- Aree agricole interne al sistema insediativo periurbano, regolati dall'art.33 delle NTA. L'edificio è classificato come Fabbricato di interesse tipologico (A4_36) regolato dall'Art.29.5 delle N.T.A.-

L'area rientra, nella Tavola dei Vincoli sovraordinati del Vigente Piano strutturale, nell'Ambito dei corsi d'acqua di cui al D.Lgs n° 490/99 art. 146 comma 1 lettera "C".

L'immobile non ricade in aree a tutela paesaggistica ed in aree con vincolo idrogeologico.

L'immobile ricade in aree classificate 2 (bassa) nella carta della pericolosità geomorfologica.

L'immobile ricade in aree classificate 3 (media) nella carta della pericolosità idraulica.

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE
N.C. 41C

L'immobile, di cui fa parte l'appartamento, ricade nella Tavola 4 (Disciplina dei suoli Ponte di Serravalle) del RU (approvato con Del.C/C n°20 del 24/03/2016) nella zona "E0"- Aree agricole interne al sistema insediativo periurbano, regolati dall'art.33 delle NTA. L'edificio è classificato come Fabbricato di interesse tipologico (A4_36) regolato dall'Art.29.5 delle N.T.A.-

L'area rientra, nella Tavola dei Vincoli sovraordinati del Vigente Piano strutturale, nell'Ambito dei corsi d'acqua di cui al D.Lgs n° 490/99 art. 146 comma 1 lettera "C".

L'immobile non ricade in aree a tutela paesaggistica ed in aree con vincolo idrogeologico.

L'immobile ricade in aree classificate 2 (bassa) nella carta della pericolosità geomorfologica.

L'immobile ricade in aree classificate 3 (media) nella carta della pericolosità idraulica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE
N.C. 41C

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Da un esame, effettuato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Serravalle Pistoiese, dei documenti messi a disposizione in data 08/05/2019, a seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune stesso in data 01/04/2019, sono emerse le seguenti pratiche edilizie relative all'immobile pignorato:

- Autorizzazione n° 273/2003 del 29/07/2003, relativa a manutenzione straordinaria del tetto, demolizione di intonaci esterni e stuccatura pietre su porzione di fabbricato non preordinata al rifacimento;



- Comunicazione n° 275/2003 del 06/08/2003 per opere di manutenzione ordinaria, relativa a demolizione di intonaci e rimozione di parti pericolanti del tetto;
- D.I.A. n° 384/2003 del 03/12/2003 per opere di manutenzione straordinaria del tetto, demolizione di intonaco esterno e suo rifacimento con calce a grana grossa, oltre a tinteggiatura con colore simile al preesistente;
- pratica edilizia n° 366/2004, relativa alla ristrutturazione di due quartieri di civile abitazione ai sensi dell'art. 4, comma 2, lettera d della L.R. 52/99;
- D.I.A. n° 136/2006 relativo alla ristrutturazione di due quartieri di civile abitazione ai sensi dell'art. 79, comma 2, lettera D della L.R. 01/05;
- Certificazione di abitabilità di cui all'art. 86, comma 2 della L.R.01/05, n° 12/2012 prot. n° 4762 del 02/04/2012;



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Da un'attenta valutazione della sovrapposizione dell'ultimo stato autorizzato con lo stato rilevato, sono emerse diverse difformità interne ed esterne, di cui le più evidenti:

1)PIANO PRIMO

- Diversa partizione della scala di accesso al piano secondo;
- Creazione di tettoia sopra porta d'ingresso;
- Diverse modifiche interne, come spostamento porte bagno, camera, soggiorno, etc.;
- Alcune modifiche esterne, come chiusura finestra scale, diversa larghezza ed altezza finestra e porta ingresso soggiorno, minore larghezza bagno, etc.;

3)PIANO SECONDO

- A questo piano è stato rilevato una serie di piccole modifiche interne ed esterne, come spostamenti di porte e chiusure e/o riduzioni di finestre.

A seguito di colloquio con il tecnico comunale e della presa visione del Regolamento Edilizio attualmente in vigore, le suddette difformità possono essere regolarizzate mediante la presentazione di una pratica di accertamento di conformità rilasciata dal Comune in sanatoria, dietro il pagamento di una sanzione pecuniaria e spese tecniche e catastali, il tutto quantificabile, ad oggi, in un importo di circa € 7.500.00.

Mentre risulta attualmente non sanabile la tettoia di protezione dell'accesso, come indicato nella risposta della Soprintendenza Beni Architettonici e per il Paesaggio allegata alla pratica 136/2006.

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE N.C. 41C

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Da un esame, effettuato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Serravalle Pistoiese, dei documenti messi a disposizione in data 08/05/2019, a seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune stesso in data 01/04/2019, sono emerse le seguenti pratiche edilizie relative all'immobile pignorato:



- Autorizzazione n° 273/2003 del 29/07/2003, relativa a manutenzione straordinaria del tetto, demolizione di intonaci esterni e stuccatura pietre su porzione di fabbricato non preordinata al rifacimento;
- Comunicazione n° 275/2003 del 06/08/2003 per opere di manutenzione ordinaria, relativa a demolizione di intonaci e rimozione di parti pericolanti del tetto;
- D.I.A. n° 384/2003 del 03/12/2003 per opere di manutenzione straordinaria del tetto, demolizione di intonaco esterno e suo rifacimento con calce a grana grossa, oltre a tinteggiatura con colore simile al preesistente;
- pratica edilizia n° 366/2004, relativa alla ristrutturazione di due quartieri di civile abitazione ai sensi dell'art. 4, comma 2, lettera d della L.R. 52/99;
- D.I.A. n° 136/2006 relativo alla ristrutturazione di due quartieri di civile abitazione ai sensi dell'art. 79, comma 2, lettera D della L.R. 01/05;
- Certificazione di abitabilità di cui all'art. 86, comma 2 della L.R.01/05, n° 12/2012 prot. n° 4762 del 02/04/2012;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Da un'attenta valutazione della sovrapposizione dell'ultimo stato autorizzato con lo stato rilevato, sono emerse difformità interne, di cui le più evidenti:

1)PIANO TERRA

- Creazione di finestra esterna all'interno della rimessa e la chiusura della porta di comunicazione con l'altra rimessa di cui al bene 3;

A seguito di colloquio con il tecnico comunale e della presa visione del Regolamento Edilizio attualmente in vigore, le suddette difformità possono essere regolarizzate mediante la presentazione di una pratica di accertamento di conformità rilasciata dal Comune in sanatoria, dietro il pagamento di una sanzione pecuniaria e spese tecniche e catastali, il tutto quantificabile, ad oggi, in un importo di circa € 5.000.00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE N.C. 41C

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

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale non avente parti a comuni con altre unità immobiliari, con esclusione di tutti i proporzionali diritti sulle parti condominiali del fabbricato di cui l'abitazione fa parte, come per legge e per convenzione (muri di divisione, facciate, solai, etc).

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE N.C. 41C

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



L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale non avente parti a comuni con altre unità immobiliari, con esclusione di tutti i proporzionali diritti sulle parti condominiali del fabbricato di cui l'abitazione fa parte, come per legge e per convenzione (muri di divisione, facciate, solai, etc).



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 dei seguenti lotti:



LOTTO 1

- **Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marliane n.c. 41**
1/2 della piena proprietà di porzione di un vecchio fabbricato di tre piani fuori terra costituito da più unità abitative. L'unità residenziale oggetto di pignoramento è la quarta a partire dal lato Ovest del fabbricato ed è disposta su tre piani. Al piano terra troviamo l'ingresso con scala che porta al piano primo composto da soggiorno/tinello con angolo cottura, bagno con antibagno e scale che portano al piano secondo sottotetto dove sono ubicate due camerine, una camera matrimoniale, bagno e disimpegno. L'immobile si presenta interamente ristrutturato con buone finiture ed in buono stato di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 33, Sub. 16, Categoria A3, Graffato 34 sub 5

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 94.571,08

Il comune di Serravalle Pistoiese è caratterizzato da un ridotto frazionamento delle consistenze immobiliari, ogni singola zona immobiliare del comune è ben identificata dalle tipologie di immobili che sostanzialmente la costituiscono e che quindi ne individuano il valore immobiliare. Gli immobili del comune di Serravalle Pistoiese sono caratterizzati da tre principali zone o fasce omogenee che ne individuano le caratteristiche geografiche e di conseguenza anche strutturali e più precisamente (valutazione OMI):

- Zona "B1 Centrale/CAPOLUOGO, MASOTTI".
- Zona "D1 Periferica/PONTE, VILLE, STAZIONE, VINACCIANO".
- Zona "E1 Suburbana/PONTE STELLA, CANTAGRILLO, CASALGUIDI".



- Zona "E2 Suburbana/CASTELLINA, FRAZIONI MINORI".

- Zona "R1 Extraurbana/ZONA RURALE A NORD DEL TERRITORIO COMUNALE".

Gli immobili oggetto della presente stima ricadono nella zona omogenea (valutazione OMI) "D1 - Periferica/PONTE, VILLE, STAZIONE, VINACCIANO" dove il valore delle abitazioni civili, nello stato di manutenzione NORMALE viene indicato da € 1250/mq a € 1600/mq.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili su descritti, adotto la stima per comparazione assumendo come parametro tecnico il metro quadro medio, lo stesso che il Comune di Serravalle Pistoiese viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quelli oggetto di stima. Pertanto da informazioni assunte presso agenzie immobiliari e studi professionali che operano nello stesso comune, da dati riportati dall'OMI e per esperienza diretta, in analogia ai prezzi di mercato correnti nelle stesse zone, tenuto conto del contesto urbanistico ed ambientale in cui è collocato, del grado di finitura, tenuto conto anche delle normali condizioni di manutenzione e conservazione, il sottoscritto attribuisce il valore su indicato.

- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianesa n.c. 41 1/2 della piena proprietà di porzione di un vecchio fabbricato ristrutturato di tre piani fuori terra costituito da più unità abitative. La porzione di fabbricato oggetto di pignoramento è la terza a partire dal lato Ovest del fabbricato ed è ubicata al piano terra con accesso diretto dalla Via Marlianesa n° 41 ed è costituita da due vani, uno tecnico e l'altro a rimessa. Il vano tecnico è accessibile dal vano scala che porta al bene 1 posto al piano primo ed è collegato alla rimessa da una porta. La porzione di immobile si presenta interamente ristrutturato con finiture normali ed in buono stato di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 33, Sub. 13, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 8.695,98

Il comune di Serravalle Pistoiese è caratterizzato da un ridotto frazionamento delle consistenze immobiliari, ogni singola zona immobiliare del comune è ben identificata dalle tipologie di immobili che sostanzialmente la costituiscono e che quindi ne individuano il valore immobiliare. Gli immobili del comune di Serravalle Pistoiese sono caratterizzati da tre principali zone o fasce omogenee che ne individuano le caratteristiche geografiche e di conseguenza anche strutturali e più precisamente (valutazione OMI):

- Zona "B1 Centrale/CAPOLUOGO, MASOTTI".

- Zona "D1 Periferica/PONTE, VILLE, STAZIONE, VINACCIANO".

- Zona "E1 Suburbana/PONTE STELLA, CANTAGRILLO, CASALGUIDI".

- Zona "E2 Suburbana/CASTELLINA, FRAZIONI MINORI".

- Zona "R1 Extraurbana/ZONA RURALE A NORD DEL TERRITORIO COMUNALE".

Gli immobili oggetto della presente stima ricadono nella zona omogenea (valutazione OMI) "D1 - Periferica/PONTE, VILLE, STAZIONE, VINACCIANO" dove il valore delle abitazioni civili, nello stato di manutenzione NORMALE viene indicato da € 1250/mq a € 1600/mq.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili su descritti, adotto la stima per comparazione assumendo come parametro tecnico il metro quadro medio, lo stesso che il Comune di Serravalle Pistoiese viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quelli oggetto di stima. Pertanto da informazioni assunte presso agenzie immobiliari e studi professionali che operano nello stesso comune, da dati riportati dall'OMI e per esperienza diretta, in analogia ai prezzi di mercato correnti nelle stesse zone, tenuto conto del contesto urbanistico ed ambientale in cui è collocato, del grado di finitura, tenuto conto anche delle normali condizioni di manutenzione e conservazione, il sottoscritto attribuisce il valore su indicato.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale



	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianesa n.c. 41	149,97 mq	1.261,20 €/mq	€ 189.142,16	50,00%	€ 94.571,08
Bene N° 3 - Porzione d'immobile Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianesa n.c. 41	13,79 mq	1.261,20 €/mq	€ 17.391,95	50,00%	€ 8.695,98
Valore di stima:					€ 103.267,06

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima: € 103.267,06

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi complessivi di sanatoria, sanzioni, diritti, spese tecniche e catastali, il tutto ridotto al 50%	3000,00	€
Vizi e difetti occulti, andamento mercato immobiliare, non libera vendita	15,00	%
Smontaggio e smaltimento tettoie esterne, ridotto al 50%	500,00	€

Valore finale di stima: € 84.277,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In primo luogo abbiamo effettuato la ricerca dello stock immobiliare da assumere come comparazione nella nostra stima. La ricerca è stata effettuata utilizzando la piattaforma digitale "STIMATRIXCITY", utilizzando i parametri foglio di mappa 9 e la categoria catastale A/3. Abbiamo allargato la ricerca ai fogli 9 e 13 in quanto l'immobile pignorato si trova nella zona marginale della Frazione Ponte di Serravalle, quindi con caratteristiche uniche non comparabili con altri contesti, e sono stati trovati complessivamente 179 immobili, di cui 87 nel foglio 9 che hanno le caratteristiche ricercate (allegato 12). Dopodiché abbiamo analizzato nel periodo di trenta mesi che vanno dal 28.10.2016 al 28.04.2019 quanti di questi immobili sono stati oggetto di atti pubblici in genere (successioni, compravendite, mutui, etc), solo 8 sono risultati potenziali compravendite (allegato 12), di cui solo una è stata oggetto di un atto di compravendita (allegato 12). L'immobile compravenduto si trova in Via Marlianesa 38/d in una zona limitrofa (allegato 15) e si tratta di un appartamento con posto auto scoperto, posto al piano primo in fabbricato terratetto di tre piani fuori terra con superficie catastale pari a mq 89 e venduto a € 130.000,00 con un valore a mq di € 1.460,68 circa. Valutando che detto immobile è simile per anno di costruzione, tipologia costruttiva, materiali utilizzati, categoria catastale, localizzazione, abbiamo valutato paritaria la similitudine dei due immobili. Considerando che abbiamo trovato un solo immobile compravenduto nei quarantotto mesi e ritenendo non sufficiente a determinare un prezzo di stima veritiero abbiamo proceduto a fare una ulteriore indagine di mercato attraverso operatori immobiliari nazionali e locali nonché attraverso i dati OMI.

Il valore di stima unitario applicato in perizia è stato calcolato determinando il Valore Normale su dati OMI (allegato 11) dell'immobile mediandolo con i tre valori medi di mercato con caratteristiche simili, stessa destinazione d'uso e stessa localizzazione. La scelta di applicare i valori medi è dovuta alla posizione dell'appartamento che si trova in area urbana normale. Gli operatori immobiliari sono:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- immobiliare.it
- borsino immobiliare.it
- ReQuot.com

I valori desunti sono:

- Valore Normale su dati OMI € 1.256,25/mq (allegato 11) determinato attraverso la piattaforma StimatrixCity;
- Immobiliare.it € 1449,04/mq (allegato 13) calcolato sul valore medio e diviso per la superficie convenzionale € 217.313,00/mq 149,97 = € 1.449,04/mq;
- borsino immobiliare.it € 1.206,00/mq (allegato 13) si è riportato il valore medio;
- ReQuot.com € 1.144,14/mq calcolato sul valore medio e diviso per la superficie convenzionale € 171.587,00/mq 149,97 = € 1.144,14,00/mq;(allegato 13)

Dopodichè è stata calcolata la media tra i valori di mercato ricavando $(1449,04+1206,00+1.144,14)/3 = € 1266,39/mq$ a sua volta mediato con il Valore Normale su dati OMI $(1.256+1266,39)/2 = € 1.261,20/mq$ (inferiore a € 1.460,68/mq valore dell'immobile comparato, in quanto, quest'ultimo è inserito in un fabbricato dotato di ampio giardino e lontano dalla viabilità e dai fabbricati industriali) che rappresenta la valutazione applicata in perizia.

Il valore di 1/2 di proprietà dell'immobile ammonta ad € 103.267,06 da cui si devono detrarre i costi di sanatoria edilizia ammontanti complessivamente ad € 3000,00, vizi e difetti occulti pari al 15% oltre ai costi di smontaggio di tettoie per circa € 500,00, definendo il valore finale di stima del 50% di proprietà ad € 84.277,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41c
1/2 della piena proprietà di porzione di un vecchio fabbricato di tre piani fuori terra costituito da più unità abitative. L'unità residenziale oggetto di pignoramento è la prima a partire dal lato Ovest del fabbricato ed è disposta su tre piani. Al piano terra troviamo l'ingresso ad una piccola corte scoperta con scala che porta al piano primo composto da soggiorno/tinello con angolo cottura, disimpegno, bagno, una camera matrimoniale e scale che portano al piano secondo sottotetto dove sono ubicate due camerine, bagno e disimpegno. L'immobile si presenta interamente ristrutturato con buone finiture ed in buono stato di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 33, Sub. 15, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 85.610,26

Il comune di Serravalle Pistoiese è caratterizzato da un ridotto frazionamento delle consistenze immobiliari, ogni singola zona immobiliare del comune è ben identificata dalle tipologie di immobili che sostanzialmente la costituiscono e che quindi ne individuano il valore immobiliare. Gli immobili del comune di Serravalle Pistoiese sono caratterizzati da tre principali zone o fasce omogenee che ne individuano le caratteristiche geografiche e di conseguenza anche strutturali e più precisamente (valutazione OMI):

- Zona "B1 Centrale/CAPOLUOGO, MASOTTI".
- Zona "D1 Periferica/PONTE, VILLE, STAZIONE, VINACCIANO".
- Zona "E1 Suburbana/PONTE STELLA, CANTAGRILLO, CASALGUIDI".
- Zona "E2 Suburbana/CASTELLINA, FRAZIONI MINORI".
- Zona "R1 Extraurbana/ZONA RURALE A NORD DEL TERRITORIO COMUNALE".

Gli immobili oggetto della presente stima ricadono nella zona omogenea (valutazione OMI) "D1 - Periferica/PONTE, VILLE, STAZIONE, VINACCIANO" dove il valore delle abitazioni civili, nello stato di manutenzione NORMALE viene indicato da € 1250/mq a € 1600/mq.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili su descritti, adotto la stima per comparazione assumendo come parametro tecnico il metro quadro medio, lo stesso che il Comune di Serravalle Pistoiese viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quelli oggetto di stima. Pertanto da informazioni assunte presso agenzie immobiliari e studi

professionali che operano nello stesso comune, da dati riportati dall'OMI e per esperienza diretta, in analogia ai prezzi di mercato correnti nelle stesse zone, tenuto conto del contesto urbanistico ed ambientale in cui è collocato, del grado di finitura, tenuto conto anche delle normali condizioni di manutenzione e conservazione, il sottoscritto attribuisce il valore su indicato.

- **Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41c**
1/2 della piena proprietà di porzione di un vecchio fabbricato ristrutturato di tre piani fuori terra costituito da più unità abitative. La porzione di fabbricato oggetto di pignoramento è la seconda a partire dal lato Ovest del fabbricato ed è ubicata al piano terra con accesso diretto dalla Via Marlianese n° 41c ed è costituita da un unico vano ad uso rimessa. Nel vano è presente una cucina lungo il lato sud, attualmente non utilizzata. La porzione di immobile si presenta interamente ristrutturato con finiture normali ed in buono stato di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 33, Sub. 14, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 11.048,11

Il comune di Serravalle Pistoiese è caratterizzato da un ridotto frazionamento delle consistenze immobiliari, ogni singola zona immobiliare del comune è ben identificata dalle tipologie di immobili che sostanzialmente la costituiscono e che quindi ne individuano il valore immobiliare. Gli immobili del comune di Serravalle Pistoiese sono caratterizzati da tre principali zone o fasce omogenee che ne individuano le caratteristiche geografiche e di conseguenza anche strutturali e più precisamente (valutazione OMI):

- Zona "B1 Centrale/CAPOLUOGO, MASOTTI".
- Zona "D1 Periferica/PONTE, VILLE, STAZIONE, VINACCIANO".
- Zona "E1 Suburbana/PONTE STELLA, CANTAGRILLO, CASALGUIDI".
- Zona "E2 Suburbana/CASTELLINA, FRAZIONI MINORI".
- Zona "R1 Extraurbana/ZONA RURALE A NORD DEL TERRITORIO COMUNALE".

Gli immobili oggetto della presente stima ricadono nella zona omogenea (valutazione OMI) "D1 - Periferica/PONTE, VILLE, STAZIONE, VINACCIANO" dove il valore delle abitazioni civili, nello stato di manutenzione NORMALE viene indicato da € 1250/mq a € 1600/mq.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili su descritti, adotto la stima per comparazione assumendo come parametro tecnico il metro quadro medio, lo stesso che il Comune di Serravalle Pistoiese viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quelli oggetto di stima. Pertanto da informazioni assunte presso agenzie immobiliari e studi professionali che operano nello stesso comune, da dati riportati dall'OMI e per esperienza diretta, in analogia ai prezzi di mercato correnti nelle stesse zone, tenuto conto del contesto urbanistico ed ambientale in cui è collocato, del grado di finitura, tenuto conto anche delle normali condizioni di manutenzione e conservazione, il sottoscritto attribuisce il valore su indicato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Porzione d'immobile Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41c	135,76 mq	1.261,20 €/mq	€ 171.220,51	50,00%	€ 85.610,26
Bene N° 4 - Porzione d'immobile Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41c	17,52 mq	1.261,20 €/mq	€ 22.096,22	50,00%	€ 11.048,11



Valore di stima:	€ 96.658,37
------------------	-------------



Valore di stima: € 96.658,37

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi complessivi di sanatoria, sanzioni, diritti, spese tecniche e catastali, il tutto ridotto al 50%	5750,00	€
Vizzi e difetti occulti, andamento mercato immobiliare, non libera vendita	15,00	%
Smontaggio e smaltimento tettele esterne, ridotto al 50%	500,00	€

Valore finale di stima: € 75.909,61

In primo luogo abbiamo effettuato la ricerca dello stock immobiliare da assumere come comparazione nella nostra stima. La ricerca è stata effettuata utilizzando la piattaforma digitale "STIMATRIXCITY", utilizzando i parametri foglio di mappa 9 e la categoria catastale A/3. Abbiamo allargato la ricerca ai fogli 9 e 13 in quanto l'immobile pignorato si trova nella zona marginale della Frazione Ponte di Serravalle, quindi con caratteristiche uniche non comparabili con altri contesti, e sono stati trovati complessivamente 179 immobili, di cui 87 nel foglio 9 che hanno le caratteristiche ricercate (allegato 12). Dopodiché abbiamo analizzato nel periodo di trenta mesi che vanno dal 28.10.2016 al 28.04.2019 quanti di questi immobili sono stati oggetto di atti pubblici in genere (successioni, compravendite, mutui, etc), solo 8 sono risultati potenziali compravendite (allegato 12), di cui solo una è stata oggetto di un atto di compravendita (allegato 12). L'immobile compravenduto si trova in Via Marlianese 38/d in una zona limitrofa (allegato 15) e si tratta di un appartamento con posto auto scoperto, posto al piano primo in fabbricato terratetto di tre piani fuori terra con superficie catastale pari a mq 89 e venduto a € 130.000,00 con un valore a mq di € 1.460,68 circa. Valutando che detto immobile è simile per anno di costruzione, tipologia costruttiva, materiali utilizzati, categoria catastale, localizzazione, abbiamo valutato paritaria la similitudine dei due immobili. Considerando che abbiamo trovato un solo immobile compravenduto nei quarantotto mesi e ritenendo non sufficiente a determinare un prezzo di stima veritiero abbiamo proceduto a fare una ulteriore indagine di mercato attraverso operatori immobiliari nazionali e locali nonché attraverso i dati OMI.

Il valore di stima unitario applicato in perizia è stato calcolato determinando il Valore Normale su dati OMI (allegato 11) dell'immobile mediandolo con i tre valori medi di mercato con caratteristiche simili, stessa destinazione d'uso e stessa localizzazione. La scelta di applicare i valori medi è dovuta alla posizione dell'appartamento che si trova in area urbana normale. Gli operatori immobiliari sono:

- immobiliare.it
- borsino immobiliare.it
- ReQuot.com

I valori desunti sono:

- Valore Normale su dati OMI € 1.256,25/mq (allegato 11) determinato attraverso la piattaforma StimatrixCity;
- Immobiliare.it € 1449,04/mq (allegato 13) calcolato sul valore medio e diviso per la superficie convenzionale € 217.313,00/mq 149,97 = € 1.449,04/mq;
- borsino immobiliare.it € 1.206,00/mq (allegato 13) si è riportato il valore medio;
- ReQuot.com € 1.144,14/mq calcolato sul valore medio e diviso per la superficie convenzionale € 171.587,00/mq 149,97 = € 1.144,14,00/mq;(allegato 13)



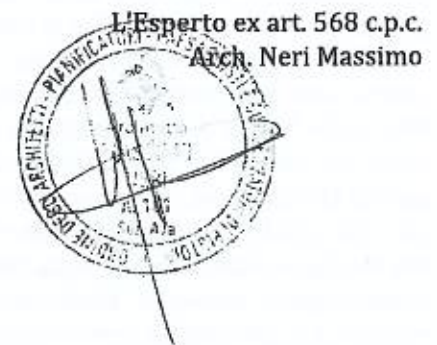
Dopodichè è stata calcolata la media tra i valori di mercato ricavando $(1449,04+1206,00+1.144,14)/3 = € 1266,39/mq$ a sua volta mediato con il Valore Normale su dati OMI $(1.256+1266,39)/2 = € 1.261,20/mq$ (inferiore a € 1.460,68/mq valore dell'immobile comparato, in quanto, quest'ultimo è inserito in un fabbricato dotato di ampio giardino e lontano dalla viabilità e dai fabbricati industriali) che rappresenta la valutazione applicata in perizia.

Il valore di 1/2 di proprietà dell'immobile ammonta ad € 96.658,37 da cui si devono detrarre i costi di sanatoria edilizia ammontanti complessivamente ad € 5750,00, vizzi e difetti occulti pari al 15% oltre ai costi di smontaggio di tettoie per circa € 500,00, definendo il valore finale di stima del 50% di proprietà ad € 75.909,61



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.

Buggiano, li 01/12/2021



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Altri allegati - Elaborato grafico
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Foto
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 12/02/2019)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Comunicazione inizio operazioni peritali
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 02/05/2019)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Certificati anagrafici
- ✓ N° 10 Ortofoto
- ✓ N° 11 Altri allegati - Calcolo Valore Normale OMI
- ✓ N° 12 Altri allegati - Ricerca immobili comparabili
- ✓ N° 13 Altri allegati - Ricerca di altri valori di mercato



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO 1

- Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41
1/2 della piena proprietà di porzione di un vecchio fabbricato di tre piani fuori terra costituito da più unità abitative. L'unità residenziale oggetto di pignoramento è la quarta a partire dal lato Ovest del fabbricato ed è disposta su tre piani. Al piano terra troviamo l'ingresso con scala che porta al piano primo composto da soggiorno/tinello con angolo cottura, bagno con antibagno e scale che portano al piano secondo sottotetto dove sono ubicate due camerine, una camera matrimoniale, bagno e disimpegno. L'immobile si presenta interamente ristrutturato con buone finiture ed in buono stato di manutenzione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 33, Sub. 16, Categoria A3, Graffato 34 sub 5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: L'immobile, di cui fa parte l'appartamento, ricade nella Tavola 4 (Disciplina dei suoli Ponte di Serravalle) del RU (approvato con Del.C/C n°20 del 24/03/2016) nella zona "E0"- Aree agricole interne al sistema insediativo periurbano, regolati dall'art.33 delle NTA. L'edificio è classificato come Fabbricato di interesse tipologico (A4_36) regolato dall'Art.29.5 delle N.T.A.- L'area rientra, nella Tavola dei Vincoli sovraordinati del Vigente Piano strutturale, nell'Ambito dei corsi d'acqua di cui al D.Lgs n° 490/99 art. 146 comma 1 lettera "C". L'immobile non ricade in aree a tutela paesaggistica ed in aree con vincolo idrogeologico. L'immobile ricade in aree classificate 2 (bassa) nella carta della pericolosità geomorfologica. L'immobile ricade in aree classificate 3 (media) nella carta della pericolosità idraulica.
- Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41
1/2 della piena proprietà di porzione di un vecchio fabbricato ristrutturato di tre piani fuori terra costituito da più unità abitative. La porzione di fabbricato oggetto di pignoramento è la terza a partire dal lato Ovest del fabbricato ed è ubicata al piano terra con accesso diretto dalla Via Marlianese n° 41 ed è costituita da due vani, uno tecnico e l'altro a rimessa. Il vano tecnico è accessibile dal vano scala che porta al bene 1 posto al piano primo ed è collegato alla rimessa da una porta. La porzione di immobile si presenta interamente ristrutturato con finiture normali ed in buono stato di manutenzione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 33, Sub. 13, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: L'immobile, di cui fa parte l'appartamento, ricade nella Tavola 4 (Disciplina dei suoli Ponte di Serravalle) del RU (approvato con Del.C/C n°20 del 24/03/2016) nella zona "E0"- Aree agricole interne al sistema insediativo periurbano, regolati dall'art.33 delle NTA. L'edificio è classificato come Fabbricato di interesse tipologico (A4_36) regolato dall'Art.29.5 delle N.T.A.- L'area rientra, nella Tavola dei Vincoli sovraordinati del Vigente Piano strutturale, nell'Ambito dei corsi d'acqua di cui al D.Lgs n° 490/99 art. 146 comma 1 lettera "C". L'immobile non ricade in aree a tutela paesaggistica ed in aree con vincolo idrogeologico. L'immobile ricade in aree classificate 2 (bassa) nella carta della pericolosità geomorfologica. L'immobile ricade in aree classificate 3 (media) nella carta della pericolosità idraulica.

Prezzo base d'asta: € 84.277,00



LOTTO 2

- Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41c
1/2 della piena proprietà di porzione di un vecchio fabbricato di tre piani fuori terra costituito da più unità abitative. L'unità residenziale oggetto di pignoramento è la prima a partire dal lato Ovest del



fabbricato ed è disposta su tre piani. Al piano terra troviamo l'ingresso ad una piccola corte scoperta con scala che porta al piano primo composto da soggiorno/tinello con angolo cottura, disimpegno, bagno, una camera matrimoniale e scale che portano al piano secondo sottotetto dove sono ubicate due camerine, bagno e disimpegno. L'immobile si presenta interamente ristrutturato con buone finiture ed in buono stato di manutenzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 33, Sub. 15, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: L'immobile, di cui fa parte l'appartamento, ricade nella Tavola 4 (Disciplina dei suoli Ponte di Serravalle) del RU (approvato con Del.C/C n°20 del 24/03/2016) nella zona "E0"-Aree agricole interne al sistema insediativo periurbano, regolati dall'art.33 delle NTA. L'edificio è classificato come Fabbricato di interesse tipologico (A4_36) regolato dall'Art.29.5 delle N.T.A.- L'area rientra, nella Tavola dei Vincoli sovraordinati del Vigente Piano strutturale, nell'Ambito dei corsi d'acqua di cui al D.Lgs n° 490/99 art. 146 comma 1 lettera "C". L'immobile non ricade in aree a tutela paesaggistica ed in aree con vincolo idrogeologico. L'immobile ricade in aree classificate 2 (bassa) nella carta della pericolosità geomorfologica. L'immobile ricade in aree classificate 3 (media) nella carta della pericolosità idraulica.

- **Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marliese n.c. 41c**
1/2 della piena proprietà di porzione di un vecchio fabbricato ristrutturato di tre piani fuori terra costituito da più unità abitative. La porzione di fabbricato oggetto di pignoramento è la seconda a partire dal lato Ovest del fabbricato ed è ubicata al piano terra con accesso diretto dalla Via Marliese n° 41c ed è costituita da un unico vano ad uso rimessa. Nel vano è presente una cucina lungo il lato sud, attualmente non utilizzata. La porzione di immobile si presenta interamente ristrutturato con finiture normali ed in buono stato di manutenzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 33, Sub. 14, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: L'immobile, di cui fa parte l'appartamento, ricade nella Tavola 4 (Disciplina dei suoli Ponte di Serravalle) del RU (approvato con Del.C/C n°20 del 24/03/2016) nella zona "E0"-Aree agricole interne al sistema insediativo periurbano, regolati dall'art.33 delle NTA. L'edificio è classificato come Fabbricato di interesse tipologico (A4_36) regolato dall'Art.29.5 delle N.T.A.- L'area rientra, nella Tavola dei Vincoli sovraordinati del Vigente Piano strutturale, nell'Ambito dei corsi d'acqua di cui al D.Lgs n° 490/99 art. 146 comma 1 lettera "C". L'immobile non ricade in aree a tutela paesaggistica ed in aree con vincolo idrogeologico. L'immobile ricade in aree classificate 2 (bassa) nella carta della pericolosità geomorfologica. L'immobile ricade in aree classificate 3 (media) nella carta della pericolosità idraulica.

Prezzo base d'asta: € 75.909,61

ASTE
GIUDIZARIE.it

ASTE
GIUDIZARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 231/2018 DEL R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 84.277,00

Bene N° 1 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 33, Sub. 16, Categoria A3, Graffato 34 sub 5	Superficie	149,97 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta utilizzato a civile abitazione e si presenta in ottimo stato di manutenzione sia per l'interno che per l'esterno del fabbricato, salvo che per una infiltrazione di acqua dalla copertura nella camera posta al piano secondo e sottotetto, lato Sud.		
Descrizione:	1/2 della piena proprietà di porzione di un vecchio fabbricato di tre piani fuori terra costituito da più unità abitative. L'unità residenziale oggetto di pignoramento è la quarta a partire dal lato Ovest del fabbricato ed è disposta su tre piani. Al piano terra troviamo l'ingresso con scala che porta al piano primo composto da soggiorno/tinello con angolo cottura, bagno con antibagno e scale che portano al piano secondo sottotetto dove sono ubicate due camerine, una camera matrimoniale, bagno e disimpegno. L'immobile si presenta interamente ristrutturato con buone finiture ed in buono stato di manutenzione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	[REDACTED]		

Bene N° 3 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 33, Sub. 13, Categoria C6	Superficie	13,79 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta utilizzato a rimessa/locale di sgombero e si presenta in normale stato di manutenzione.		
Descrizione:	1/2 della piena proprietà di porzione di un vecchio fabbricato ristrutturato di tre piani fuori terra costituito da più unità abitative. La porzione di fabbricato oggetto di pignoramento è la terza a partire dal lato Ovest del fabbricato ed è ubicata al piano terra con accesso diretto dalla Via Marlianese n° 41 ed è costituita da due vani, uno tecnico e l'altro a rimessa. Il vano tecnico è accessibile dal vano scala che porta al bene 1 posto al piano primo ed è collegato alla rimessa da una porta. La porzione di immobile si presenta interamente ristrutturato con finiture normali ed in buono stato di manutenzione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		



Stato di occupazione:	[REDACTED]
-----------------------	------------

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 75.909,61

Bene N° 2 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41c		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 33, Sub. 15, Categoria A3	Superficie	135,76 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta utilizzato a civile abitazione e si presenta in ottimo stato di manutenzione sia per l'interno che per l'esterno del fabbricato.		
Descrizione:	1/2 della piena proprietà di porzione di un vecchio fabbricato di tre piani fuori terra costituito da più unità abitative. L'unità residenziale oggetto di pignoramento è la prima a partire dal lato Ovest del fabbricato ed è disposta su tre piani. Al piano terra troviamo l'ingresso ad una piccola corte scoperta con scala che porta al piano primo composto da soggiorno/tinello con angolo cottura, disimpegno, bagno, una camera matrimoniale e scale che portano al piano secondo sottotetto dove sono ubicate due camerine, bagno e disimpegno. L'immobile si presenta interamente ristrutturato con buone finiture ed in buono stato di manutenzione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	[REDACTED]		

Bene N° 4 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n.c. 41c		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 33, Sub. 14, Categoria C6	Superficie	17,52 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta utilizzato a rimessa/locale di sgombero e si presenta in normale stato di manutenzione.		
Descrizione:	1/2 della piena proprietà di porzione di un vecchio fabbricato ristrutturato di tre piani fuori terra costituito da più unità abitative. La porzione di fabbricato oggetto di pignoramento è la seconda a partire dal lato Ovest del fabbricato ed è ubicata al piano terra con accesso diretto dalla Via Marlianese n° 41c ed è costituita da un unico vano ad uso rimessa. Nel vano è presente una cucina lungo il lato sud, attualmente non utilizzata. La porzione di immobile si presenta interamente ristrutturato con finiture normali ed in buono stato di manutenzione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	[REDACTED]		



