

**STUDIO TECNICO**  
**Geometra**  
**Maurizio Pasquinelli**  
**Via Busoni n.c. 7**  
**Pistoia**  
**Tel./Fax 057332850 – Cell. 3356368789**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**Tribunale di Pistoia**  
**Cacelleria delle Esecuzioni Immobiliari**  
Proc. N° 310/2011 R.G.ES. Imm. Contro [REDACTED]

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**Giudice Dott. Filippo Fontani**

Io sottoscritto **Geom. Maurizio Pasquinelli**, nato a Pistoia il 08/12/1963, C.F. PSQ MRZ 63T08 G713 Y, con Studio Tecnico in Pistoia in Via Busoni n.c. 7, Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pistoia al N° 1063, ho ricevuto incarico di redigere una Relazione per l'esecuzione immobiliare sopra riportata. Incarico Notificato il 04/05/2017 ed accettato e giurato il 12/05/2017 con il quale sono stato incaricato di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) Il C.T.U. provveda a identificare i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: a tal proposito in caso di modifiche catastali il consulente dovrà precisare i nuovi identificativi, la variazione dalla quale si originano e la corrispondenza tra i vecchi e i nuovi identificativi. Indichi altresì se l'immobile sia regolare catastalmente.
- 2) Riportare gli estremi dell'Atto di Pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (Nuda Proprietà, Superficie, Usufrutto).
- 3) Indicare inoltre quali siano gli estremi dell'Atto di Provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- 4) Fornire sommaria descrizione del bene;
- 5) Provvedere a riferire sullo stato di possesso dell'immobile con indicazione se occupato da terzi, del titolo di base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

- 6) Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare: Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni; Debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 d.att.c.civ. Atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti di edificabilità o diritti di prelazione; Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione alla relativa data e della eventuale trascrizione; Altri pesi o limitazioni d'uso;
- 7) Verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli) che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura;
- 8) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza delle dichiarazioni di Abitabilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi della L. 47/85 e N° 724/94 e sui relativi costi. Indichi gli estremi dei Permessi ovvero dichiari che l'immobile è stato iniziato prima del 01/09/1967;
- 9) Indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato indicando a) il valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili simili b) il prezzo di Asta;
- 10) Effettuare un riepilogo in caso di più lotti;
- 11) Accertare la Classe Energetica dell'edificio con acquisizione del relativo attestato di Certificazione energetica

----- 0 -----



Preso atto dei quesiti, mi sono attivato per procedere alla valutazione immobiliare dei beni oggetto di perizia. Ho eseguito gli accertamenti presso il Comune di Pistoia, all'Ufficio Urbanistica; Ho effettuato le ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Pistoia ed infine mi sono procurato la documentazione, riguardante i beni in oggetto, all'Ufficio del Territorio della Provincia di Pistoia. Con tutta la documentazione in mio possesso ho cercato di rintracciare l'esecutato. Ho inviato una prima raccomandata in data 06/07/2017. La stessa però mi è ritornata indietro. Ho così cercato di rintracciare l'esecutato e dopo alcuni tentativi sono riuscito a contattare lo stesso telefonicamente. Dopo aver illustrato il mio incarico e la mia posizione ho inviato una nuova raccomandata in data 07/09/2017. Con la stessa fissavo il sopraluogo per il giorno 11/09/2017. Per difficoltà da parte dell'esecutato ad essere presente all'abitazione, oggetto di stima, ho dovuto rinviare nuovamente il sopraluogo al giorno 18/09/2017

Alla luce di quanto visionato e valutato posso andare a rispondere ai singoli quesiti richiestomi:

**Punto 1)**

Il bene in questione consiste in un appartamento posto in Pistoia, in Località Bottegone, in Via Cason dei Giacomelli al n.c. 14, angolo con Via Mosino. All'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, il bene risulta censito al Foglio 274 del Comune di Pistoia al Mappale 56, Subalterno 12, unito al Mappale 51, Subalterno 6, in Via Mosino, Piano terra e Primo, Categoria A3, Classe 3, Vani 7,5, Superficie Catastale mq 151 totale, escluse le aree scoperte mq 150, Rendita Catastale Euro 406,71.

Quanto descritto risulta essere correttamente intestato ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]

La Planimetria Catastale risulta essere corrispondente allo stato dei luoghi. Necessita la presentazione di un'Istanza di Rettifica in Catasto per indicare correttamente in visura la Via (Via Cason dei Giacomelli anziché Via Mosino)

**Punto 2 - 6 - 7)**

Sull'appartamento in oggetto sono presenti le seguenti formalità:

Iscrizione del 04/11/2004 Registro Particolare 2522, Registro Generale 10765, Notaio Vincenzo Bafunno, Repertorio 43992/10313 del 26/10/2004, Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo. Iscrizione N° 1127 del 08/10/2013;



Trascrizione del 30/09/2011, Registro Particolare 4853, Registro Generale 7525, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia, Repertorio 3172 del 15/09/2011, Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili;

Iscrizione del 08/10/2013 – Registro Particolare 1127, Registro Generale 6840, Notaio Vincenzo Bafunno, Repertorio 43992/10313 del 26/10/2004, Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo. Iscrizione N° 2522 del 2004;

Trascrizione del 27/11/2013 – Registro Particolare 5540, Registro Generale 7906, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia Repertorio 4086 del 18/11/2013, Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

Le iscrizioni citate colpiscono la piena proprietà del bene nelle persone dei sig.ri [REDACTED]

### **Punto 3)**

Quanto descritto risulta essere di proprietà dei sig.ri [REDACTED] ed a loro è pervenuto, con maggior consistenza, con Atto di Compravendita del Notaio Pasquale Marchitelli di Serravalle Pistoiese in data 24/05/1983 di Repertorio N° 457/359, Tr Art. 2176 – Gen C. 03127 del 28/05/1983

### **Punto 4)**

L'appartamento, oggetto di valutazione è stato completamente ristrutturato nel 2003, misura circa 150 mq e risulta essere accessibile dal piano terra mediante un ingresso facente parte già dell'abitazione. A detto piano è presente anche un ripostiglio. Tramite una scala interna di proprietà si raggiunge il piano primo dov'è sviluppato l'appartamento composto da un ampio soggiorno, una sala da pranzo, una cucina, due camere, un locale pluriuso, un disimpegno ed un bagno oltre ad un terrazzo posto sul lato Nord dell'edificio. Lo stato conservativo è buono. La struttura portante verticale è in muratura mista, i solai in latero - cemento ed in legno e ferro. Il tetto, a falde, è dotato di manto di copertura in embrici in laterizio e risulta essere accessibile mediante un lucernario posizionato nel locale pluriuso. Pavimenti e rivestimenti in gres sono di buona qualità. Sanitari e rubinetterie di normale qualità. Gli infissi interni ed esterni sono in legno, quest'ultimi dotati di doppi vetri e persiane. Impianti perfettamente funzionanti e dotati di certificazioni. Riscaldamento autonomo servito da radiatori in ghisa, con caldaia esterna posta sul terrazzo. La stessa fornisce il

riscaldamento agli ambienti e la produzione di acqua calda. E' presente l'impianto di condizionamento.

**Punto 5)**

L'immobile attualmente è occupato dai sig.ri [REDACTED], attuali proprietari per la quota di ½ ciascuno. Ho riscontrato che all'interno della citata unità immobiliare risiede anche il figlio dei sig.ri, il sig. [REDACTED]

**Punto 8)**

Il fabbricato in oggetto è un vecchio edificio realizzato in epoca remota e comunque in data antecedente al 01/09/1967. Il sig. [REDACTED] in data 23/12/1998 presentò in Comune a Pistoia una Pratica edilizia per effettuare la ristrutturazione del fabbricato comprendente due piani fuori terra con Laboratori Artigianali al Piano Terra e abitazione al piano Primo. Tale pratica, protocollata al N° 60907 è sfogata nella Concessione Edilizia N° 221 del 11/05/2000 (Pratica N° 2223 del 1998 per Ristrutturazione edilizia di porzione di fabbricato civile destinato al piano terra a Laboratori artigianali mentre il piano primo a civile abitazione) e notificata in data 11/05/2000.

In corso d'opera sono state decise delle trasformazioni edilizie che hanno resa necessaria la presentazione di una Variante in Corso d'Opera in data 16/12/2002 Protocollata al N° 77573 e sfogata nella Concessione Edilizia N° 91 del 18/04/2003 - notificata in data 24/04/2003.

A seguire è stata inoltrata una Variante di cui all'Art. 39 della L.R. 52/99, rispetto ai precedenti permessi, inoltrata in data 02/12/2003, Prot. N° 78333 (P.E. 2223/98). Con la stessa si regolarizzavano modeste difformità, rispetto a quanto Autorizzato dal Comune. Il Geom. Leporatti Alessandro Redigeva Dichiarazione di Conformità delle opere realizzate ed allegava la stessa con la citata documentazione.

In data 03/03/2004 Prot. N° 13669 venivano Volturate le due Concessioni, sopra menzionate, da [REDACTED] La stessa interveniva sull'unità immobiliare posta al Piano Terra e non oggetto di questa valutazione. A lavori conclusi [REDACTED] richiedeva giusta Attestazione di Abitabilità, ma solo per il Piano Terra.

L'immobile al Piano Primo, oggetto della presente Perizia Estimativa risulta essere pertanto Privo di Abitabilità. Potrà essere richiesta da un Tecnico Rilevatore che ne Attesti la regolarità e conformità.



**STUDIO TECNICO**  
**Geometra**  
**Maurizio Pasquinelli**  
**Via Busoni n.c. 7**  
**Pistoia**  
**Tel./Fax 057332850 – Cell. 3356368789**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Nel corso del mio sopralluogo ho riscontrato leggere differenze di scarsa rilevanza (Nicchie e lievi difformità di misure facilmente regolarizzabili)

#### **Punto 9 – 10**

Considerata la zona in cui è collocata l'unità immobiliare periziata; la tipologia della stessa; tenuto conto delle finiture presenti all'interno dell'abitazione; comparando detta unità immobiliare con altre di uguali caratteristiche; considerato che l'abitazione visionata non può essere suddivisa in più lotti ma ceduta nello stato di fatto in cui si trova, la stessa può essere così valutata:

Abitazione mq. 150,00 x 700,00 Euro/mq. = **105.000,00 Euro (Centocinquemila/00)**

#### **Punto 11)**

Presa visione dell'abitazione in oggetto, considerata l'esposizione della stessa, degli infissi presenti, della tipologia dei materiali con cui è stata realizzata, effettuate le misurazioni sul posto delle aperture, verificata la caratteristica della caldaia a servizio dell'appartamento, ho potuto redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in data 21/09/2017 e, a seguito degli opportuni calcoli, ho potuto riscontrare che ricade in Classe Energetica G. Copia della Certificazione è stata inoltrata tramite Protocollo al Comune di Pistoia mentre alla Regione Toscana la certificazione è stata inoltrata per via telematica (Insieme all'APE si allegano le opportune Ricevute di presentazione)

A seguito di quanto esposto, ritengo di aver bene adempiuto a quanto richiestomi con i sopra citati quesiti.

Resto comunque a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o approfondimento in merito a detta consulenza.

**Pistoia li 21/09/2017**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
**Geom. Maurizio Pasquinelli**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

