

[Handwritten mark]

TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Petrucci Eloisa, nell'Esecuzione Immobiliare 368/2011 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico.....	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 368/2011 del R.G.E.....	24
Lotto Unico.....	24

INCARICO

In data 19/06/2017, il sottoscritto Arch. Petrucci Eloisa, con studio in Piazza Amendola, 11 - 51015 - Monsummano Terme (PT), email arch.eloisapetrucci@alice.it, PEC eloisa.petrucci@archiworldpec.it, Tel. 392 8589560, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/06/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Zeti 2 , edificio 1, piano T

DESCRIZIONE

Il bene si trova nei pressi della localita' Ponte di Serravalle , in zona piana, ma in prossimita' di aree collinari.

L'Immobile disposto su 2 piani fuori terra , comprensivo di corte esclusiva, fa parte di un grande edificio posto in via Marlianese 37 .

L'accesso all'appartamento di civile abitazione avviene mediante servitu' di passaggio da altra proprieta', tramite un cancello sia carrabile che pedonale, da via Zeti .

In dettaglio:

L'appartamento e' composto al piano terra da tre vani individuati catastalmente ad uso cantina e w.c. , ma in realta' ristrutturati ed adibiti a vani abitabili compreso un bagno.

Detti ambienti sono separati dal resto dell'appartamento dalla corte esclusiva; da questa si raggiunge il resto dell'immobile .

Questo e' composto da un ' ingresso-soggiorno collegato a sinistra con una cucina (il cui solaio di copertura e' parzialmente crollato) , a destra con un piccolo ripostiglio sottoscala; tramite il vano scala si raggiunge il piano primo.

Al piano primo subito sulla destra si trova un w.c., tramite un lungo disimpegno si raggiungono 5 vani abitabili , se pur in cattive condizioni di conservazione.

Da uno di questi ambienti tramite alcuni scalini si raggiunge un grane locale di sgombero (sottotetto) molto alto, che si trova in corrispondenza di due dei tre vani destinati catastalmente a cantine, ma unica parte oltre il soggiorno ristrutturata. Da questo vano infine si accede ad un terrazzo piano non ultimato, con i parapetti e pavimentazione assenti, dal quale filtra umidita' nel sottostante vano bagno.

Le coperture presentano problemi di infiltrazione d'acqua ed in parte sono state coperte da lamiere, a seguito di un crollo di porzione del tetto.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Zeti 2 , edificio 1, piano T

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa delle iscrizioni e trascrizioni

Manca nella documentazione copia del seguente atto:
Copia del titolo di provenienza (atto di compravendita)
Acquisito dalla sottoscritta ed allegato alla perizia all.1



Premes
dell'im
del ben
La sott
per pot
Alla pe
punta
al fine c

TITOLARITÀ

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

-
-

COMP

Dal rili
deposit
Le prin
Per ott

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Piano 7

A Cuc
B Ingr

CONFINI

-
- Parti comuni , corti, dell'intero edificio, per piu' lati
- Salvo se altri

C Antil
D Sogg
E Cam
F Rip.

Piano 1

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	198,03 mq	264,89 mq	1,00	264,89 mq	3,05 m	terra e primo
Soffitta	42,43 mq	49,19 mq	0,33	16,23 mq	3,50 m	1°
Terrazza	15,28 mq	15,28 mq	0,15	2,29 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				283,41 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				283,41 mq		

G Scal
H Carr
I Cam
L Stud
M Can
N Carr
O Disi
R W.C

Sup

SUPEI

(92,4:

I beni sono comodamente divisibili in natura.





Premesso che hai fini della valutazione per la perizia non ha rilevanza la superficie esatta netta dell'immobile, in quanto non incide sul valore finale, visto il tipo e lo stato pessimo di manutenzione del bene.

La sottoscritta come richiesto ha effettuato un meticoloso rilievo, nonostante le difficoltà riscontrate per poterlo attuare.

Alla perizia sono allegate piante tratte dal catasto e dagli uffici comunali che la sottoscritta ha puntualmente controllato e dopo aver rilevato le principali misure al netto ed al lordo delle murature, al fine del calcolo delle superfici, le ha riportate in rosso sulle tavole allegate.

COMPUTO delle SUPERFICI

Dal rilievo accurato effettuato, e' risultato fondamentalmente corrispondente lo stato di progetto depositato al Comune, con lo stato attuale.

Le principali discrepanze sono state individuate e segnalate nella tavola (vedasi tav.all)

Per ottenere il calcolo delle superfici, i vani sono stati identificati mediante lettere, in dettaglio:

Piano Terra :

- A Cucina - Pranzo : 16.26 mq
- B Ingresso-Soggiorno : 24.34 mq
- C Antibagno-Bagno (cantina) : 12.10 mq
- D Soggiorno (cantina) : 21.96 mq
- E Camera (cantina) : 15.54 mq
- F Rip. (W.C.) : 2.21 mq

Sup. netta-utile(escluse aperture nelle murature, porte) TOT 92.41 mq parziale

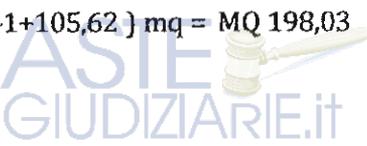
Piano Primo

- G Scala : 3,70 mq
- H Camera : 18,32 mq
- I Camera : 13.51 mq
- L Studio (h<2.70) da togliere controsoffitto x ottenere h>2.70 : 13.64 mq
- M Camera : 17.88 mq
- N Camera : 22.93 mq
- O Disimpegno : 12.79 mq
- R W.C. : 2,85 mq

Sup. netta-utile(escluse aperture nelle murature, porte) TOT 105,62 mq parziale

SUPERFICIE NETTA TOTALE :

$(92,41+105,62) \text{ mq} = \text{MQ } 198,03$





P locale di sgombero.(soffitta praticabile molto alta 3,50 h med.) : 42,43 mq
Q terrazza : 15,28 mq

N.B. Essendo l'immobile realizzato con pareti in pietra , murature non perfettamente regolari e ortogonali, vista la tipologia costruttiva, si precisa che i metri rilevati possono leggermente variare, ovvero non essere precisi al cm , come per lo stesso motivo, di conseguenza il calcolo della sup.netta e lorda.

Sup. Lorda :

Piano Terra (h variabile vedasi all., h media 3,14 m)

A Cucina - Pranzo

B Ingresso-Soggiorno A+B : 61,92 mq

C Antibagno-Bagno (cantina)

D Soggiorno (cantina)

E Camera (cantina)

F Rip. (W.C.) C+D+E+F : 70,30 mq

Sup. lorda P.T. TOT 132,22 mq parziale

Piano Primo (h molto variabile vedasi all., solaio di copertura a falde, sottotetto)

G Scala : 8,16 mq

H Camera

I Camera

L Studio (h<2.70) da togliere controsoffitto x ottenere h>2.70

M Camera

N Camera

O Disimpegno

R W.C. H+I+L+M+N+O+R : 124,51 mq

Sup. lorda P.I. TOT 132,67 mq parziale

P locale di sgombero.(soffitta praticabile h 2,98/4,15) : 49,19 mq

SUPERFICIE LORDA TOTALE :
(132,22 + 132,67) mq = MQ 264,89

N.b. Il giardino e' molto grande , circa 600 mq; calcolati sulla base delle planimetrie catastali , non notando essere esattamente rilevate sul posto.

maniera spropositata nella valutazione ; infatti da calcolo avrei dovuto aggiungere 0.18 di 600, quindi 108 mq alla superficie del bene. E' stato quindi valutato nella stima il valore a corpo, non a misura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I dati catastali corrispondono a quelli reali .

Dalla Visura storica per immobile del 07/09/2017 (allegata alla perizia) risulta che detti dati derivano da :

COSTITUZIONE del 30/12/1999 in atti dal 30 /12/1999 Registrazione : (n.A03163.1/1999).

Per quanto concerne le particelle che individuano la corte esclusiva, queste sono individuate negli allegati alla presente (vedasi atto di compravendita dei vicini dove risultano le precedenti particelle , tavola con il frazionamento) che hanno dato poi origine alle stesse.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	33	7		A3	3	9	260	581,01	T-1	134 sub 1 400 sub 1

Corrispondenza catastale

Dal rilievo accurato effettuato, sono state rivelate fondamentalmente due rilevanti difformita' :

1) e' stato verificata difformita' nella destinazione d'uso dei tre ambienti ristrutturati, al piano terra indicati come cantine.

Questi ambienti, vedasi le foto allegate, sono stati trasformati in vani abitabili, senza tuttavia richiederne il cambio di destinazione al Comune di Serravalle e tantomeno l'abitabilita'.

Inoltre il piccolo vano prima adibito a w.c. e' diventato un ripostiglio, avendo realizzato il bagno con antibagno nel vano adiacente (ex cantina).

Per regolarizzare a livello catastale e' necessario prima effettuare (come gia' chiarito con il tecnico dell'ufficio Comunale) la regolarizzazione urbanistica (regolarita' edilizia) mediante una pratica da presentare in Comune

- Accertamento di conformita' urbanistica . pagando oneri e sanzioni previste.
- Successivamente presentare la variazione catastale

2) La seconda difformita' e' stata riscontrata nella presenza di una tettoia in lamiera non segnalata, quindi abusiva. Essendo area vincolata dal punto di vista paesaggistico, al fine di regolarizzare l'abuso l'iter piu' semplice e meno costoso e' quello di presentare una pratica (S.C.I.A. per la demolizione e lo smaltimento della stessa)

PREC

La Per
tutta
dell'in
Il C.T.
del pr
debito
In dat
poten
estern
Non a
C.T.U.
Monte
press
quale
Il C.T.
comu
pigno
Conta
Sopra
poi da
Conte
dell'A
Prose

STAT

L'imn
conse

- La p
ristru
eccez
(alta
addir

- Dall
solo c
Quest
addir
con a
tetto
in coi
di crc

Quinc

PRECISAZIONI

La Perizia Tecnica in oggetto, e' frutto di una ricerca meticolosa, puntuale e del successivo studio di tutta la documentazione acquisita dalla sottoscritta, ritenuta necessaria per l'espletamento dell'incarico conferitogli; non ultimo un dettagliato rilievo metrico.

Il C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali di accesso all'immobile in oggetto, comunicando la data del primo sopralluogo fissata per il giorno 10 agosto 2017, al creditore pignorante tramite pec ed al debitore pignorato tramite racc.A/R, (vedi All.).

In data stabilita l'esperto procedeva ad effettuare il Sopralluogo, in assenza dei convenuti, non potendo entrare all'interno dell'immobile disabitato, si limitava a fotografare e rilevare la situazione esterna al bene pignorato.

Non avendo ottenuto le ricevute di ritorno della rac.,essendo trascorso circa un mese dall'invio, il C.T.U. effettuava accertamenti presso vari uffici anagrafe del Comune di Serravalle Pistoiese, e Montecatini Terme; il tecnico veniva così a conoscenza che uno dei debitori aveva cambiato residenza presso quest'ultimo Comune. Richiedeva quindi il relativo Certificato al fine di ottenere l'indirizzo, al quale inviava la regolare raccomandata A/R, con lettera d'incarico e data Sopralluogo.

Il C.T.U. dava così effettivamente inizio alle operazioni peritali di accesso all'immobile in oggetto, comunicando la data del secondo sopralluogo, al creditore pignorante tramite pec ed al debitore pignorato tramite racc.A/R, (vedi All.).

Contattata telefonicamente dal debitore, su richiesta dello stesso, veniva anticipato ad altra data il Sopralluogo in presenza del convenuto. Il tecnico iniziava così un primo rilievo ricognitivo, seguito poi da altri, effettuando documentazione fotografica e iniziando a rilevare gli ambienti;

Contemporaneamente proseguiva con la ricerca dei vari documenti, in Comune, ai vari uffici dell'Agenzia delle Entrate, l'Agenzia del territorio, etc.

Proseguiva poi le necessarie operazioni peritali, arrivando infine alla stesura della presente stima.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto della perizia puo' essere diviso in due parti al fine di identificare meglio lo stato conservativo:

- La prima parte posta al piano terra, subito dopo il cancello di entrata collocato su via Zeti, stata ristrutturata (oggetto di manutenzione straordinaria), in buone condizioni di conservazione; ad eccezione delle parti danneggiate dall'umidità proveniente dal locale di sgombero al piano superiore (alta soffitta) unico ambiente soprastante. Questo presenta la copertura deteriorata, in alcuni punti addirittura e' stata sostituita, a seguito di crollo, da lamiera invece che tegoli e coppi.

- Dalla corte esclusiva si accede poi alla seconda parte, con gli ambienti in precarie condizioni non solo di manutenzione ma anche di stabilità, a parte il vano d'ingresso-soggiorno in buone condizioni. Questi necessitano di veri e propri interventi strutturali, il solaio della cucina al piano terra e' addirittura crollato, quindi l'ambiente e' pericolante, si consideri che questo divide detta proprietà con altra. Dalla zona che ha ceduto si puo' notare la causa, ovvero il crollo superiore di porzione del tetto del piano primo, quindi parte condominiale non esclusiva. Anche la copertura dell'appartamento in corrispondenza del Piano primo e' in pessime condizioni di conservazione, in alcuni punti a seguito di crollo e' stata sostituita da lamiera, invece che tegoli e coppi.

Quindi salvo alcuni ambienti, complessivamente lo stato conservativo prevalente e' pessimo.

PARTI COMUNI

Nell'atto notarile di compravendita si parla di parti condominiali non precisando quali siano; analizzando lo stesso si puo' dedurre che ci si riferisca a solai per gli ambienti collocati solo al piano terra e per quelli solo al piano primo. Soltanto la parte all'ingresso della corte e' completamente esclusiva per tutta l'altezza essendo un terratetto , se pur non collegato da scala diretta ma mediante gli ambienti posti al piano primo, con sottostante altra proprieta'.

Cosi' come condominiale e' gran parte della copertura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

-Servitu' perpetua di passo pedonale e carrabile con ogni mezzo , collega la corte trasferita in proprieta' esclusiva con la strada comunale Marlianese (ATTO di costituzione di diritti reali a titolo oneroso) a favore di [REDACTED] tramite Atto notarile del 24/02/2000.

Con detto atto la parte venditrice costituisce a carico della confinante proprieta' rap. al catasto f.9 part.134-334-109-351 ed a favore dell'immobile f.9 part.graffate 33 sub.7 134 sub.1 e 400 sub.1 servitu perpetua di passo.

n.b.- Risulta inoltre servitu' di passaggio pedonale e carrabile a favore dei vicini, documentato dall'atto allegato alla perizia, stipulato dalla proprieta' confinante nel 1977 con il venditore ; quindi servitu' a carico del bene esecutato . Detta parte e' evidenziata anche da una planimetria allegata allo stesso atto; detta servitu' è ben descritta in dettaglio anche nella nota all'atto all. alla presente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni:

Non sono rilevabili, si ipotizza siano in pietra .

Esposizione varia a seconda degli ambienti:

la corte si trova esposta a sud - sud ovest .

le camere a Nord e nord-est,

i soggiorni che danno verso la corte, come questa a sud , sud-est

Altezza interna utile varia a seconda degli ambienti:

Le varie altezze sono state riportate nel rilievo allegato alla perizia, si passa da 3.13-3.14 m al piano terra, ad altezze varie al piano primo essendo stato tolto il controsoffitto (da 2.85 m a 4.14 m); Dove questo e' ancora presente abbiamo in un vano 2.62 m .

Str. verticali:

Le strutture portanti sono principalmente in muratura di pietrame, e intorno alle aperture si trovano mattoni in cotto .

Le strutture divisorie, principalmente quelle di tamponamento, sono in laterizi (mattoni)

Solai:

Sono principalmente di due tipi:

Quelli che separano i primi ambienti (ex cantine) con il superiore locale di sgombero, sono costituiti da voltine in cotto (in parte ristrutturate , ad eccezione di una zona dove filtra umidita' dal piano superiore e quindi si presentano deteriorate).

ristru
prop
docur

Coper
La coj
Comp
Alcun

Mantu
Il mar
apert
ristru
Due p
state

Paret
Ester
Gli in
ristru
struti

Pavir
Princ

Infiss
Princ
ristru
veccl

Scale
In mi

Gli in
Gli ir
richi
comp

Terr
La co
dai v
attua

Post
Non
ampi

Soffi
E' p
cata
vani

ristrutturati addirittura quello del vano cucina e crollato parzialmente, sopra di questo si trova altra proprietà'. In corrispondenza del bagno, tra questo ed il terrazzo superiore a seguito di un crollo, documentato dalle pratiche comunali, il solaio è stato realizzato piano e risulta intonacato.

Copertura:

La copertura è a falde con struttura in legno, (travi e travetti) e piastrelle in cotto. Completamente da ristrutturare. Alcune parti addirittura sono crollate ed altre presentano piastrelle a rischio crollo.

Manto di copertura:

Il manto originario è in tegole in cotto non risulta in alcuna parte coibentato, nonostante fossero state aperte pratiche in comune per la sua manutenzione e ripristino, necessita di una completa ristrutturazione.

Due parti addirittura a seguito di un crollo (documentato negli allegati reperiti in Comune), sono state sostituite da lamiera.

Pareti esterne ed interne:

Esternamente l'apparecchio murario non è intonacato, e dove lo è, risulta deteriorato.

Gli interni si presentano in parte in muratura di mattoni pieni, in parte intonacate, ma a parte i vani ristrutturati al piano terra sono molto degradate; necessitano di un'adeguata ristrutturazione prima strutturale poi nelle rifiniture.

Pavimentazione interna:

Principalmente in cotto.

Infissi esterni ed interni:

Principalmente in legno; ante a battente in legno, alcuni infissi sono in metallo; nei tre vani ristrutturati risultano in buone condizioni di conservazione, semi-nuove; gli altri invece sono del tipo vecchio con vetri sottili e nessuna prestazione termo-acustica.

Scale:

In muratura

Gli impianti:

Gli impianti sono solo nella parte ristrutturata (ex cantine) nuovi ed in buone condizioni, gli altri richiedono una totale revisione, per quanto riguarda l'elettrico ed il termico andrebbero realizzati completamente nuovi.

Terreno esclusivo:

La corte esclusiva è molto grande, comprende un grande giardino al momento percorribile e curato dai vicini che hanno diritto di passo su porzione di questo, una parte più distante dalla casa attualmente in abbandono, necessita di una sistemazione idonea (taglio arbusti ed erbacce)

Posto auto:

Non c'è un posto auto coperto, nemmeno catastalmente ne è individuato alcuno, ma la corte è molto ampia per poter ricavarne uno o più scoperti.

Soffitta:

È presente una grande ed alta soffitta sopra i vani ristrutturati, attualmente individuata catastalmente come locale di sgombero, ma che potrebbe essere utilizzata se ristrutturata come vano o vani abitabili, ovviamente richiedendo i necessari permessi comunali.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile ad oggi non e' in condizioni di conservazione e manutenzione tali da poter essere abitato, oltre che carente se pur solo parzialmente degli impianti.

N.B. la sottoscritta C.T.U. fa presente che nell'atto di compravendita risulta citata una locazione e comodato da parte di terzi di porzione del bene (vedasi pag.6 art.6). Da ricerche effettuate presso l'ufficio predisposto dell'Agenzie delle Entrate di Pistoia, non e' risultato a nome dei precedenti proprietari alcun atto di locazione che potesse corrispondere a questo, ad eccezione di una locazione con inizio 1993 e fine 2013 a nome [REDACTED]. Dopo numerose e non proficue ricerche, sembra stato rintracciato all'Archivio notarile di Firenze; ma non e' stato possibile consultarlo. Vista la data abbondantemente trascorsa e la conferma avuta da parte della sig. Viscusi che l'immobile e' libero ormai da tantissimi anni, prima che la stessa cambiasse residenza, cosa avvenuta nel 2007; I dati relativi allo stesso, rilasciati dall'ufficio competente, sono stati per scrupolo ugualmente inseriti come nota tra gli allegati .

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/1945	[REDACTED]	successione per testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not.Cappellini Augusto			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			12/06/1946	1401	1221
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 22/02/1974	[REDACTED]	successione per legge			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/06/1973		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Dal 02,

Dal 24,

Dal 24,

Per q

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ufficio.Reg.Pistoia		den.63	892
Dal 02/09/1985		successione per legge			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/06/1973		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/09/1985	3871	2562
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		uff.reg.pistoia		den.84	957
Dal 24/02/2000		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lenzi Raffaele	24/02/2000	28708	13960
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ufficio provinciale di Pistoia	10/03/2000	1988	1345
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ufficio di Pescia	14/03/2000		
Dal 24/02/2000		di costituzione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lenzi Raffaele	24/02/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			10/03/2000	1989	1346
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

N.b. L'atto di provenienza e' stato acquisito dalla c.t.u. ed allegato alla presente perizia.

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Pistoia, non risultano atti successivi al pignoramento (vedasi ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta in data 06/10/2017)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia aggiornate al 06/10/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Pistoia il 10/03/2000
Reg. gen. 1990 - Reg. part. 418
Importo: € 206.582,76
A favore di banca popolare di Novara soc.coop.a.r.l.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: n.b. l'importo esatto dell'ipoteca e' in lire 2000000000 ,
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Pistoia il 15/05/2003
Reg. gen. 5066 - Reg. part. 1046
Importo: € 258.000,00
A favore di banca nazionale del lavoro s.p.a.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: Documenti successivi correlati: Annotazione n.1418 del 15/09/2003 (erogazione a saldo)
- **ruolo esattoriale n°100262/89** derivante da ipoteca legale
Iscritto a Pistoia il 16/03/2007
Reg. gen. 2671 - Reg. part. 636
Importo: € 13.515,37
A favore di banca nazionale del lavoro s.p.a.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: sorte capitale 13515,37 euro, ipoteca 27030,74 euro
- **ruolo esattoriale n°104311/89** derivante da ipoteca legale
Iscritto a Pistoia il 03/08/2007
Reg. gen. 8661 - Reg. part. 2589

Trascr

NORM

- Attua
precis
E 0, a

Risult
depos
alla pr
misur

N.B. R
lavori

REGO

L'imn
Non s
L'imn

Dalle
quant

Sono

Pratic
108/
288/
385/1



Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: precisazione importi : 2702,48 euro sorte capitale , ipoteca euro 5404,96

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 05/01/2012

Reg. gen. 145 - Reg. part. 106

A favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.

Contro [REDACTED]



NORMATIVA URBANISTICA

- Attualmente l'immobile per il Regolamento urbanistico del Comune di Serravalle Pistoiese, precisamente Variante Organica al Regolamento Urbanistico (feb.2016) si trova in Zona E 0 , aree agricole , (ex ER 1) vedi allegato .

Risultano piccole difformità tra lo stato rilevato dalla sottoscritta e quello legittimato, (progetti depositati in Comune); queste per maggiore chiarezza sono state evidenziate in una tavola allegata alla presente , tratta dalla pratica depositata in comune , dove sono state anche indicate le principali misure rilevate durante i sopralluoghi.

N.B. Risultano invece rilevanti difformità rispetto alla planimetria catastale in quanto, a seguito dei lavori di ristrutturazione non ultimati , non e' stata presentata la variante catastale .

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalle ricerche effettuate al Comune di Serravalle Pistoiese, ufficio urbanistica, e' risultato che per quanto concerne il bene pignorato

Sono state presentate negli anni varie pratiche :

Pratiche edilizie : Intestatari :

108/02

288/00

385/00



decreto n° 135/08 (riferito al crollo porzione tetto)

Allegate alla perizia copia di tutte le pratiche (parti piu' significative)



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Pratiche edilizie :

108/02 Manutenzione(lavori non ultimati, pratica non chiusa, manca fine lavori e certificato di conformità)

288/00 Autorizzazione a sanatoria (rilasciata)con parere sovrintendenza (zona a vincolo paesaggistico)

385/00 Pratica legata alla precedente ma non ultimata (Manca fine lavori, pratica non chiusa manca fine lavori e certificato di conformità')

361/00 D.I.A. Opere di manutenzione interna (con annessa fine lavori e certificato di conformità')

- Non e' stata redatta Dichiarazione di abitabilità , in quanto i lavori non sono stati ultimati, risulta mancante di impianti a norma, sono stati realizzati solo parzialmente nei tre vani ristrutturati.

Al fine di ottenere l'abitabilità quindi, devono essere prima ultimati gli impianti e ristrutturato completamente l'edificio.

- Attualmente l'immobile per il Regolamento urbanistico del Comune si trova in Zona E 0 ,

- Non risulta esistere agli Atti alcun Attestato di Certificazione energetica . Premesso che questo dovrà essere redatto da tecnico qualificato, vista la tipologia edilizia , gli infissi, e l'assenza di impianto di riscaldamento, la classe energetica nello stato attuale dell'immobile e' ipotizzabile essere la G.

N.B. Si reputa necessario, viste le differenze tra le planimetrie catastali e lo stato rilevato per ottenere perfetta regolarità , aggiornare le planimetrie mediante variazione catastale.

Tipologia obra:



1)- A:
Detto

Accer

Quest
pagar
- Sanz
- One
- Cost

2) All
evid
Per d
alla d
Per o
profe
- cost

3) Ul
esclu
Per le
- prat
costo
costo

Infin
L'onc
- Onc

Riass

€ 1.3

€ 3.3

€ 1.5

€ 1.0

€ 50

€ 1.0

€ 1.0

€ 9.6

€ 9.6

VIN

Non



1)- A seguito dei lavori effettuati non e' stato presentato cambio di destinazione d'uso .
Detto illecito e' sanabile mediante :

Accertamento di Conformita' per opere eseguite in difformita' ai titoli autorizzati.

Questa pratica prevede in base al Regolamento edilizio Comunale e legge Regionale 65/2014 il pagamento di :

- Sanzioni quantificabili in base al Regolamento edilizio in : € 1.300,00 -
- Oneri quantificabili in : Mc dell'abuso x € 13.956 da cui : (239,02 Mc x 13,956 €) = € 3.336,00 -
- Costi pratica professionista ipotizzabili da un minimo di € 1.200 a un max di € 1.500,00 -

2) Altro abuso riscontrato e' una tettoia in lamiera (vedasi foto e allegato planimetrico, dove e' stata evidenziata)

Per detto illecito essendo la zona sottoposta a vincolo paesaggistico, conviene in ogni caso provvedere alla demolizione, con ripristino dello stato precedente autorizzato.

Per ottenere la regolarizzazione edilizia alla demolizione, e' richiesta la presentazione da parte di un professionista di s.c.i.a. in Comune.

- costo ipotizzabile da € 800,00 a € 1000,00

3) Ultima irregolarità piu' che abuso , e' la presenza di onduline accatastate in vari punti della corte esclusiva , quasi sicuramente in eternit

Per lo smaltimento dello stesso e' ad oggi possibile fare un ipotesi di costi :

- pratica in Comune semplificata, semplice CIL con Notifica Preliminare e Piano di Bonifica
costo presumibile € 500,00
- costo smaltimento ipotizzabile intorno a € 1.000,00

Infine, regolarizzato il tutto dovra' essere presentata la variazione catastale.

L'onorario per detto incarico tecnico , comprese spese varie , può essere così quantificato :

- Onorario tra € 800,00 e € 1.000,00

Riassumendo arrotondando per eccesso:

€ 1.300,00

€ 3.336,00

€ 1.500,00

€ 1.000,00

€ 500,00

€ 1.000,00

€ 1.000,00

€ 9.636,00 Tot costi necessari alla regolarizzazione edilizia e urbanistica

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Gli oneri condominiali che si possono rilevare sono quelli da codice civile, ovvero le spese per la sistemazione dei solai e coperture condivise. Dovranno essere per legge suddivise tra entrambi i proprietari le spese di manutenzione e/ o ristrutturazione .

Risulta servitu' di passo a favore della proprieta' confinante con la corte esclusiva lato sud , sud-est; dove e' presente un cancello pedonale di detta proprieta' ed una porta che si affacciano sulla corte stessa, ma di questa ne e' stato trattato ampiamente nel paragrafo servitu'.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Zeti 2 , edificio 1, piano T - 1°

Il bene si trova nei pressi della localita' Ponte di Serravalle , in zona piana, ma in proximita' di aree collinari. L'Immobile disposto su 2 piani fuori terra , comprensivo di corte esclusiva, fa parte di un grande edificio posto in via Marlianese 37 . L'accesso all'appartamento di civile abitazione avviene mediante servitu' di passaggio da altra proprieta', tramite un cancello sia carrabile che pedonale, da via Zeti . In dettaglio: L'appartamento e' composto al piano terra da tre vani individuati catastalmente ad uso cantina e w.c. , ma in realta' ristrutturati ed adibiti a vani abitabili compreso un bagno. Detti ambienti sono separati dal resto dell'appartamento dalla corte esclusiva; da questa si raggiunge il resto dell'immobile . Questo e' composto da un' ingresso-soggiorno collegato a sinistra con una cucina (il cui solaio di copertura e' parzialmente crollato), a destra con un piccolo ripostiglio sottoscala; tramite il vano scala si raggiunge il piano primo. Al piano primo subito sulla destra si trova un w.c., tramite un lungo disimpegno si raggiungono 5 vani abitabili , se pur in cattive condizioni di conservazione. Da uno di questi ambienti tramite alcuni scalini si raggiunge un grane locale di sgombero (sottotetto) molto alto, che si trova in corrispondenza di due dei tre vani destinati catastalmente a cantine, ma unica parte oltre il soggiorno ristrutturata. Da questo vano infine si accede ad un terrazzo piano non ultimato, con i parapetti e pavimentazione assenti, dal quale filtra umidita' nel sottostante vano bagno. Le coperture presentano problemi di infiltrazione d'acqua ed in parte sono state coperte da lamiere, a seguito di un crollo di porzione del tetto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 33, Sub. 7, Categoria A3, Graffato 134 sub 1 ,400 sub 1 Valore di stima del bene: € 170.046,00

Studio di Progettazione
Arch.Eloisa Petrucci

STIMA SINTETICA DEL BENE

- CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI

Valutato lo stato dei luoghi, tutto il materiale , atti, documentazione varia, permessi, legati al bene pignorato , si e' infine proceduto alla redazione della Stima vera e propria.

Sono stati utilizzati tre criteri di stima

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. da alcune Agenzie Immobiliari nella Zona, a Monsummano Terme.

-2 Valori tratti dalla Banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di zona

-3 Valutazione elaborata dal sottoscritto prendendo in considerazione una moltitudine di dati rilevati durante l'intero processo estimativo

- 1 Agenzie Immobiliari :

Mediante questo criterio estimativo e' stato possibile conoscere meglio alcune caratteristiche del mercato attuale della zona, comprendenti molteplici fattori, sono state infatti richieste agli operatori motivazioni della loro ipotesi estimativa.

A ciascuna delle agenzie immobiliari contattate sono state sottoposte le stesse documentazioni

Fotografie dell'edificio e del contesto dove il bene si trova, strada di accesso , particolari esterni ed interni dell'immobile.

Planimetria dettagliata , con l'individuazione degli ambienti .

Dimensioni degli stessi beni Sup. Lorda e Sup. Netta, oltre dimensioni del giardino.

Descrizione sullo stato di conservazione e manutenzione, interno ed esterno , compresa la mancata ultimazione degli impianti.

Dalla valutazione di queste due Agenzie e' stata poi effettuata una media aritmetica per fornire una prima stima:

1)

Nome Agenzia : M M Casa

Indirizzo : via Fulvio Zamponi n°357 Monsummano Terme

Valutazione : (500€/mq oltre € 20.000,00 a corpo x giardino)arrotondando

Valutazione finale : 162.000,00 €

2)

Nome Agenzia : Agenzia Immobiliare Cavaleri

Indirizzo : Piazza Giusti n°379 Monsummano Terme

Valutazione : (€ 550/600 mq)arrotondando

Valutazione finale : € 164.000,00

da cui:

$\frac{€ (162.000 + 164.000) }{2} = € 163.000,00$ Prima Stima



- 2. Banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate

Questo criterio estimativo ha preso in considerazione un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia delle Entrate.

N.b. riferito a stato conservativo normale

Tipologia	Valore Mercato €/mq	
Abitazione tipo economico	1250 min	1550 max (Zona meno costosa)
box	600 min.	800 max

da cui:

Ma essendo il bene in cattive condizioni di conservazione, per alcune parti pessime utilizzare questi valori era andare completamente fuori dal mercato reale attuale, infatti anche prendendo i valori min. :

Abitazione = Mq 280 lordi (compreso quota ragguagliata soffitta e terrazza) x 1250 €

Escluso giardino Mq 280 x 1250 € / mq = 350.000,00 € (cifra completamente fuori mercato)

Equiparandolo invece ad un box, dovendo rifare gli impianti e ristrutturare quasi completamente gran parte del bene,

Mq 280 x 800 € / mq = 224.000,00 €

seconda stima

-3. Valutazione elaborata dal sottoscritto

Prendendo in considerazione una moltitudine di dati rilevati durante l'intero processo estimativo

€ 170.000,00 € terza stima



- CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO,
VALORE BENE ESECUZIONE N° 368/2011

Riepilogando i tre risultati ottenuti dai diversi criteri estimativi abbiamo :



€ 164.000,00

2. Valore di stima ottenuto attraverso i dati dell'Osservatorio Nazionale dei beni Immobiliari (Agenzia delle Entrate)

€ 224.000,00 equiparandolo ad un box

N.B. Essendo questo valore eccessivamente discordante dagli altri, tenendo conto dei lavori di ristrutturazione da eseguire, ed altre constatazioni riportate in relazione, per il calcolo del valore finale arrotondo per difetto :

€ 210.000,00

3. Valore di stima elaborato dal sottoscritto, prendendo in considerazione una moltitudine di dati rilevati durante l'intero processo estimativo, non ultimo il paragone con beni in vendita di tipologia analoga (da 300 a 900 €/mq)

€ 170.000,00

da cui:

VALORE FINALE OTTENUTO:

di mercato :

[€ 163.000,00 + € 210.000,00 + € 170.000,00] / 3 = 181.000,00 €

Togliendo le spese presunte per le pratiche comunali, catastali e professionali pari circa a 10.000 €

base d'asta :

171.000,00 €

A disposizione per qualsiasi chiarimento, osservazione ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Serravalle Pistoiese (PT) - via Zeti 2, edificio 1, piano T - I°	283,41 mq	600,00 €/mq	€ 170.046,00	100,00	€ 170.046,00
Valore di stima:					€ 170.046,00



ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Monsummano Terme, li 12/10/2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Petrucci Eloisa

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Altri allegati - richiesta documentazione tecnica, comune Serravalle p.
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - D.I.A. 361/00
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Autorizzazione 288/00
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - autorizzazione 385/00
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - D.I.A. 108/02
- ✓ N° 7 Altri allegati - decreto 135/08 (comunale)
- ✓ N° 8 Estratti di mappa - variante reg.urbanistico
- ✓ N° 9 Altri allegati - certificati di residenza . n°3
- ✓ N° 10 Altri allegati - Comunicazione dell'incarico e sopralluogo
- ✓ N° 11 Altri allegati - II° comunicazione incarico e sopralluogo
- ✓ N° 12 Altri allegati - avvisi di ricevimento raccomandate a/r
- ✓ N° 13 Foto - documentazione fotografica ed indicazione punti di vista
- ✓ N° 14 Altri allegati - Atto compravendita proprieta' confinante, dove indicata servitu'
- ✓ N° 15 Altri allegati - nota trascrizione atto compravendita
- ✓ N° 16 Altri allegati - nota di trascrizione costituzione diritti reali
- ✓ N° 17 Visure e schede catastali - visura storica per immobile
- ✓ N° 18 Planimetrie catastali - aggiornate al 12 sett.2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- ✓ N° 20 Estratti di mappa - precedente (1994)
- ✓ N° 21 Altri allegati - ispezione ipotecaria
- ✓ N° 22 Altri allegati - ispezione ipotecaria
- ✓ N° 23 Planimetrie catastali - planimetria con rilievo P.T.
- ✓ N° 24 Planimetrie catastali - planimetria con rilievo P.I°
- ✓ N° 25 Altri allegati - dati relativi atto locazione proprieta' precedente
- ✓ N° 26 Altri allegati - ricevute racc.a/r.
- ✓ N° 27 Altri allegati - ricevuta per diritti copie elaborati comune di Serravalle pistoiese
- ✓ N° 28 Altri allegati - diritti di segreteria certificati residenza
- ✓ N° 29 Altri allegati - ricevuta ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 30 Altri allegati - prenotula onorario c.t.u.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO



- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Zeti 2 , edificio 1, piano T - I°

Il bene si trova nei pressi della localita' Ponte di Serravalle , in zona piana , ma in proximita' di aree collinari. L'Immobile disposto su 2 piani fuori terra , comprensivo di corte esclusiva, fa parte di un grande edificio posto in via Marlianese 37 . L'accesso all'appartamento di civile abitazione avviene mediante servitu' di passaggio da altra proprieta', tramite un cancello sia carrabile che pedonale, da via Zeti . In dettaglio: L'appartamento e' composto al piano terra da tre vani individuati catastalmente ad uso cantina e w.c. , ma in realta' ristrutturati ed adibiti a vani abitabili compreso un bagno. Detti ambienti sono separati dal resto dell'appartamento dalla corte esclusiva; da questa si raggiunge il resto dell'immobile . Questo e' composto da un' ingresso-soggiorno collegato a sinistra con una cucina (il cui solaio di copertura e' parzialmente crollato), a destra con un piccolo ripostiglio sottoscala; tramite il vano scala si raggiunge il piano primo. Al piano primo subito sulla destra si trova un w.c., tramite un lungo disimpegno si raggiungono 5 vani abitabili , se pur in cattive condizioni di conservazione. Da uno di questi ambienti tramite alcuni scalini si raggiunge un grane locale di sgombero (sottotetto) molto alto, che si trova in corrispondenza di due dei tre vani destinati catastalmente a cantine, ma unica parte oltre il soggiorno ristrutturata. Da questo vano infine si accede ad un terrazzo piano non ultimato, con i parapetti e pavimentazione assenti, dal quale filtra umidita' nel sottostante vano bagno. Le coperture presentano problemi di infiltrazione d'acqua ed in parte sono state coperte da lamiere, a seguito di un crollo di porzione del tetto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 33, Sub. 7, Categoria A3, Graffato 134 sub 1 ,400 sub 1

Destinazione urbanistica: - Attualmente l'immobile per il Regolamento urbanistico del Comune di Serravalle Pistoiese, precisamente Variante Organica al Regolamento Urbanistico (feb.2016) si trova in Zona E 0 , aree agricole , (ex ER 1) vedi allegato Risultano piccole difformita' tra lo stato rilevato dalla sottoscritta e quello legittimato, (progetti depositati in Comune); queste per maggiore chiarezza sono state evidenziate in una tavola allegata alla presente , tratta dalla pratica depositata in comune , dove sono state anche indicate le principali misure rilevate durante i sopralluoghi. N.B. Risultano invece rilevanti difformita' rispetto alla planimetria catastale in quanto, a seguito dei lavori di ristrutturazione non ultimati , non e' stata presentata la variante catastale .



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 368/2011 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO



Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - via Zeti 2, edificio 1, piano T - 1°		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 33, Sub. 7, Categoria A3, Graffato 134 sub 1, 400 sub 1	Superficie	283,41 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della perizia puo' essere diviso in due parti al fine di identificare meglio lo stato conservativo: - La prima parte posta al piano terra, subito dopo il cancello di entrata collocato su via Zeti, stata ristrutturata (oggetto di manutenzione straordinaria), in buone condizioni di conservazione; ad eccezione delle parti danneggiate dall' umidita' proveniente dal locale di sgombero al piano superiore (alta soffitta) unico ambiente soprastante. Questo presenta la copertura deteriorata , in alcuni punti addirittura e' stata sostituita, a seguito di crollo, da lamiera invece che tegoli e coppi. - Dalla corte esclusiva si accede poi alla seconda parte , con gli ambienti in precarie condizioni non solo di manutenzione ma anche di stabilita', a parte il vano d'ingresso-soggiorno in buone condizioni. Questi necessitano di vari e propri interventi strutturali, il solaio della cucina al piano terra e' addirittura crollato, quindi l'ambiente e' pericolante, si consideri che questo divide detta proprietá con altra. Dalla zona che ha ceduto si puo' notare la causa, ovvero il crollo superiore di porzione del tetto del piano primo, quindi parte condominiale non esclusiva. Anche la copertura dell'appartamento in corrispondenza del Piano primo e' in pessime condizioni di conservazione, in alcuni punti a seguito di crollo e' stata sostituita da lamiera, invece che tegoli e coppi. Quindi salvo alcuni ambienti , complessivamente lo stato conservativo prevalente e' pessimo.		
Descrizione:	Il bene si trova nei pressi della localita' Ponte di Serravalle , in zona piana, ma in proximita' di aree collinari. L'immobile disposto su 2 piani fuori terra, comprensivo di corte esclusiva, fa parte di un grande edificio posto in via Marlianese 37 . L'accesso all'appartamento di civile abitazione avviene mediante servitu' di passaggio da altra proprietá, tramite un cancello sia carrabile che pedonale, da via Zeti . In dettaglio: L'appartamento e' composto al piano terra da tre vani individuati catastalmente ad uso cantina e w.c. , ma in realta' ristrutturati ed adibiti a vani abitabili compreso un bagno. Detti ambienti sono separati dal resto dell'appartamento dalla corte esclusiva; da questa si raggiunge il resto dell'immobile . Questo e' composto da un ' ingresso-soggiorno collegato a sinistra con una cucina (il cui solaio di copertura e' parzialmente crollato), a destra con un piccolo ripostiglio sottoscala; tramite il vano scala si raggiunge il piano primo. Al piano primo subito sulla destra si trova un w.c., tramite un lungo disimpegno si raggiungono 5 vani abitabili , se pur in cattive condizioni di conservazione. Da uno di questi ambienti tramite alcuni scalini si raggiunge un grane locale di sgombero (sottotetto) molto alto, che si trova in corrispondenza di due dei tre vani destinati catastalmente a cantine, ma unica parte oltre il soggiorno ristrutturata. Da questo vano infine si accede ad un terrazzo piano non ultimato, con i parapetti e pavimentazione assenti, dal quale filtra umidita' nel sottostante vano bagno. Le coperture presentano problemi di infiltrazione d'acqua ed in parte sono state coperte da lamiere, a seguito di un crollo di porzione del tetto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuita' trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Arch. Luca