



TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Maio Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 59/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro



**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 3 |
| Titolarità | 3 |
| Confini..... | 4 |
| Consistenza..... | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali | 4 |
| Dati Catastali | 5 |
| Precisazioni | 5 |
| Stato conservativo | 6 |
| Parti Comuni | 6 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 6 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 7 |
| Stato di occupazione..... | 7 |
| Provenienze Ventennali | 7 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 8 |
| Normativa urbanistica..... | 9 |
| Regolarità edilizia | 10 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 11 |
| Stima / Formazione lotti..... | 11 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 14 |
| Lotto Unico | 14 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 59/2024 del R.G.E. | 15 |
| Lotto Unico | 15 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 16 |

INCARICO

In data 09/05/2024, il sottoscritto Geom. Di Maio Giuseppe, con studio in Galleria Nazionale, 21 - 51100 - Pistoia (PT), email giuseppe.dimaio@inwind.it;giuseppe.dimaio geometra@gmail.com, PEC giuseppe.dimaio1@geopec.it, Tel. 0573 28 029 , Fax 0573 28 029 , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Bolognola n°20B, piano Terra (Coord. Geografiche: 49.91310,10.80124)

DESCRIZIONE

Porzione del complesso immobiliare posto in Comune di Montecatini Terme, località Bolognola, Via Bolognola n°20/B, ed esattamente quella posta ad ovest costituita da fabbricato rurale adibito ad abitazione, da terra a tetto, elevato ad un piano fuori terra, composto da ingresso-soggiorno-pranzo, cucinotto, due camere, disimpegno notte e bagno, oltre a due locali ad uso ripostigli/cantine (in precarie condizioni strutturali) aventi accesso indipendente dall'esterno, nonché ampio resede esclusivo sui lati ovest e sud.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Bolognola n°20B, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

L'unità immobiliare confina a sud ed ovest da propr.sig. **** Omissis ****, ad est da prop.sigg.#Innocenti Costanza-Narisi Francesco##, a nord da bene comune non censibile, salvo se altri e diversi confini.



CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 69,00 mq | 80,00 mq | 1,00 | 80,00 mq | 2,70 m | terra |
| Cantina | 20,00 mq | 25,00 mq | 0,20 | 5,00 mq | 0,00 m | |
| Giardino | 410,00 mq | 410,00 mq | 0,05 | 20,50 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 105,50 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 105,50 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I locali identificati come cantina che di fatto sono inagibili per la precaria stabilità della struttura di copertura sono stati considerati al fine della superficie convenzionale con un coefficiente più basso per compensare tale condizione di manutenzione rispetto alle altre superfici dell'unità immobiliare considerate con coeff. 1 (100%).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 06/08/2004 al 12/07/2006 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 6, Part. 76, Sub. 3, Zc. 2 Categoria D10 Rendita € 3.084,00 Piano T-1 |
| Dal 06/08/2004 al 12/07/2006 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 6, Part. 76, Sub. 4, Zc. 2 |



| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| | | Categoria C2 Cl.3, Cons. 58 mq Rendita € 278,58 Piano T |
| Dal 12/07/2006 al 11/09/2006 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 76, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6 Vani Rendita € 371,85 Piano T Graffato 533 |
| Dal 11/09/2006 al 10/10/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 76, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6 Vani Superficie catastale 126 mq Rendita € 371,85 Piano T Graffato 533 |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 6 | 76 | 6 | 2 | A3 | 5 | 6 Vani | 126 mq | 371,85 € | T | 533 |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Precisazioni stabilite con l'atto ai rogiti del Notaio Marco Regni del 11.09.2006 Rep.197059/34893 reg. a Pistoia il 14.09.2006 al n.4050 serie 1T, trascritto a Pescia il 15.09.2006 ai nn.3171-3172-3173 R.P.:

- I diritti di comproprietà vantati sul porticato e sul marciapiede posti sul retro dell'edificio sono pari ad un mezzo.
- Limitatamente allo stradello descritto al secondo luogo, insistente sul mappale 532, la parte acquirente (parte esecutata) parteciperà alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria per la quota di un terzo;
- La parte acquirente (parte esecutata) parteciperà alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria per la quota pari a un terzo sull'area di accesso e manovra al fine di raggiungere l'area con servitù di parcheggio;
- Sulla porzione di stradello che attualmente insiste sul terreno oggetto dell'atto non graverà alcuna servitù a favore della parte venditrice o di terzi;
- sulla porzione di corte delimitata dal marciapiede e dai cordoli di cemento posta a nord della camera dell'edificio di abitazione e che rimane di proprietà della parte venditrice, viene da quest'ultima garantito il

divieto di parcheggio per tutti i veicoli, ad esclusione del proprio occasionale e non continuativo diritto esclusivo di passaggio pedonale, carrabile e con ogni mezzo, che manterrà su detta porzione. A tale scopo dovranno essere messe in opera a cura e spesa della parte venditrice le opportune opere di delimitazione, quali paletti metallici con catene, fioriere di opportune dimensioni o simili, che potranno essere rimosse in caso di esercizio del proprio diritto di passaggio, limitatamente al tempo necessario allo svolgimento del medesimo diritto occasionale e non continuativo.

STATO CONSERVATIVO

L'unità abitativa non si presenta in buonissime condizioni di manutenzione, si manifesta in uno stato di trascuratezza; al momento del sopralluogo l'impianto di riscaldamento non risulta funzionante tanto da evidenziare il distacco anche di alcuni radiatori, per riscaldare l'ambiente è utilizzata una caldaia a pellet prestata da terzi;

nonostante la presenza di una caldaia, con allacciamento all'impianto di GPL posto nelle immediate vicinanze dell'edificio in proprietà di terzi, predisposta per un impianto idro-termo-sanitario, oltre a non essere utilizzata per il riscaldamento non risulta funzionante nemmeno per l'erogazione di acqua calda.

I locali ripostigli con accesso dall'esterno sono in pessime condizioni di manutenzione con copertura pericolante e serio pericolo di crollo, nonché sovrastati da un'ampia vegetazione.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare di cui trattasi ha diritto al BCNC (Bene Comune Non censibile) rappresentato dalla particelle 76 sub.9, quale Portico e marciapiede, comune ai sub. 6 e 15 (ex sub.8) della particella 76.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A favore dell'unità abitativa oggetto della presente perizia sono state costituite con l'atto ai rogiti del Notaio Marco Regni del 11.09.2006 Rep.197059/34893 reg. a Pistoia il 14.09.2006 al n.4050 serie 1T, trascritto a Pescia il 15.09.2006 ai nn.3171-3172-3173 R.P. le seguenti servitù:

- Servitù di passo alla pedona e con qualsiasi mezzo meccanico, limitatamente allo stradello privato ghiaiato esistente e ben visibile sul posto, che dalla strada vicinale Bolognola raggiunge il lato sud del resede identificato dal mappale 533.

Ai fini della trascrizione si precisa che il fondo dominante di prop. Barca Anna Paola e Passerotti Alberto è distinto al catasto fabbricati in foglio di mappa 6 dai mappali uniti 76 sub.6 e 533, il fondo servente all'epoca di proprietà della sig. Biagiotti Tosca distinto al catasto terreni in foglio 6 dal mappale 532;

- Servitù di passo alla pedona e con qualsiasi mezzo meccanico, sulla corte urbana rappresentata dal mappale 76 sub.10 (Oggi mapp. 76 sub.18) al fine di accedere al fabbricato di cui al primo luogo (mappali uniti 76 sub.6 e 533) e terzo luogo (mapp.76 sub.7) del sopra richiamato atto;

Ai fini della trascrizione si precisa che il fondo dominante di prop. Barca Anna Paola e Passerotti Alberto è distinto al catasto fabbricati in foglio di mappa 6 dai mappali uniti 76 sub.6 e 533, il fondo servente all'epoca di proprietà della sig. Biagiotti Tosca distinto al catasto terreni in foglio 6 dal mappale 76 sub.10;

- Servitù di sosta e parcheggio per due posti auto sulla corte sul retro del fabbricato ed esattamente sul bene rappresentato al catasto fabbricati in foglio di mappa 6 mappale 76 sub.7.

Ai fini della trascrizione si precisa che il fondo dominante di prop. Barca Anna Paola e Passerotti Alberto è distinto al catasto fabbricati in foglio di mappa 6 dai mappali uniti 76 sub.6 e 533, il fondo servente all'epoca di proprietà della sig. Biagiotti Tosca distinto al catasto fabbricati in foglio 6 dal mappale 76 sub.7;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'Unità immobiliare di cui trattasi è parte di un più ampio fabbricato a vocazione rurale in quanto originariamente recuperato e ristrutturato per uso agriturismo, comprendente tre abitazioni, ed esattamente nella fattispecie trattasi di quella posta ad ovest, libera su tre lati e di un solo piano fuori terra, corredata da ampio giardino esclusivo dal quale ha accesso indipendente dalla pubblica via Bolognola attraverso servitù di passo su proprietà di terzi. L'abitazione presenta l'accesso principale dalla corte a nord dell'edificio, collegata anch'essa alla via pubblica, sulla quale vanta diritto di passo alla pedona e con qualsiasi mezzo nonché il diritto d'uso di due posti auto.

Nell'insieme si presenta con una struttura portante in muratura; la copertura è di tipo tetto a capanna con struttura

primaria in travi di legno mentre la secondaria con in laterizio intonacato; Alcuni vani sono con soffitti a tetto mentre altri hanno soffitti orizzontali in latero cemento; il manto di copertura è in coppi e tegole alla toscana.

Le tamponature esterne sono rifinite con intonaco civile con tinteggiatura chiara;

Le finestre delle varie aperture si presentano in legno così come le persiane esterne a corredo.

Nello specifico l'abitazione non si presenta in buone condizioni di manutenzione, risulta al quanto lasciata andare, in particolare la parte esterna;

La pavimentazione interna si presenta per tutta la sua superficie in cotto, mentre il rivestimento del servizio igienico si presenta con piastrelle in ceramica color chiaro, mentre il cucinotto predisposto con una cucina in muratura presenta rivestimento con pietra a faccia vista.

Le tramezzature interne sono in laterizio con forati leggeri e presentano rifiniture con intonaco civile tinteggiato.

L'altezza dell'ingresso-soggiorno-pranzo e così come una camera dallo stesso lato presentano il soffitto a tetto con altezza che varia da h 2,75 ad h 3,75, mentre gli altri vani hanno altezza uniforme con h 2,70/2,72/2,73.

Pe i vani accessori (ripostigli) con accesso dall'esterno non si è potuto procedere ad una loro completa visione e misurazione in quanto non ben accessibili sia per l'enorme accumulo di materiale ma in particolar modo per una precaria stabilità strutturale degli stessi che tralasciati all'incuria li rendono inagibili. Esternamente sono addirittura quasi completamente ricoperti da una fitta vegetazione.

L'impianto elettrico si presenta totalmente sottotraccia e funzionante;

L'impianto idro-termo-sanitario è corredata da caldaia murale da esterno che di fatto risulterebbe collegata ad un impianto a GPL ma in pratica non risulta funzionante ne per l'erogazione di acqua calda tantomeno per l'impianto di riscaldamento che presenta radiatori in alluminio di cui alcuni staccati completamente. L'abitazione viene riscaldata con una stufa a Pellet prestata da terzi (così dice l'esecutata) oltre alla presenza di un caminetto nella zona soggiorno.

Gli infissi esterni sono per la totalità in legno così come le porte interne.

L'ampio resede esclusivo scoperto, totalmente recintato, è prevalentemente destinato a giardino ad eccezione di una piccola porzione pavimentata posta sul lato sud del fabbricato ed in continuità con l'abitazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore sig.ra **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 30/07/1963 al 11/09/2006 | **** Omissis **** | ATTO DI COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | PASQUALE TAFANI | 30/07/1963 | 28327 | 5447 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA | 18/11/1963 | | 2347 |
| Dal 11/09/2006 al 04/10/2024 | **** Omissis **** | ATTO DI COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO MARCO REGNI | 11/09/2006 | 197059 | 34893 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | UFFICIO DEL REGISTRO FIRENZE | 09/08/1963 | 2015 | |
| Dal 11/09/2006 al 04/10/2024 | **** Omissis **** | ATTO DI COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO MARCO REGNI | 11/09/2006 | 197059 | 34893 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA | 15/09/2006 | 5406 | 3171 |
| Dal 11/09/2006 al 04/10/2024 | **** Omissis **** | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | UFFICIO DEL REGISTRO DI PISTOIA | 14/09/2006 | 4050 | SERIE 1T |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCIA aggiornate al 04/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO
 Iscritto a PESCIA il 15/09/2006
 Reg. gen. 5409 - Reg. part. 1374
 Quota: 1/1
 Importo: € 360.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

Capitale: € 180.000,00
 Percentuale interessi: 5,30 %
 Rogante: MARCO REGNI
 Data: 11/09/2006
 N° repertorio: 197060
 N° raccolta: 34894

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ATTO GIUDIZIARIO

Iscritto a PESCIA il 24/02/2023
 Reg. gen. 1012 - Reg. part. 114
 Quota: 1/2

Importo: € 80.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

Capitale: € 38.683,26
 Spese: € 20.000,00
 Interessi: € 21.316,74
 Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE
 Data: 21/12/2019
 N° repertorio: 5780

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da ALTRO ATTO

Iscritto a PESCIA il 10/04/2024
 Reg. gen. 2132 - Reg. part. 257
 Quota: 1/2

Importo: € 162.967,16
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

Capitale: € 81.483,58
 Rogante: ALTRO ATTO
 Data: 09/04/2024
 N° repertorio: 1818
 N° raccolta: 8924

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCIA il 22/04/2024
 Reg. gen. 2379 - Reg. part. 1515
 Quota: 1/1

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**NORMATIVA URBANISTICA**

L'immobile di cui fa parte l'unità oggetto della presente ricade in zona classificata dal vigente Regolamento Urbanistico del comune di Montecatini Terme come in "Sottozona E5: Aree Agricole periurbane" regolamentate all'Art.69 delle NTA.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 risulta agibile.

Ai sensi del D.P.R. n. 380 del 2001, della legge n. 47 del 1985 e s.m.i. l'unità immobiliare di cui trattasi risulta parte di maggior fabbricato la cui costruzione è risalente ad epoca anteriore al 1° settembre 1967, successivamente è stata oggetto dei seguenti titoli:

- Licenza di Costruzione, Restauro e ampliamento di edifici n°1190 del 17.09.1971, rilasciata a Biagiotti Tosca per il riadattamento ed ampliamento fabbricato rurale;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n°400 del 16.11.1998, rilasciata a Biagiotti Tosca, per l'esecuzione dei lavori di difformità di prospetto e lievi modifiche interne al fabbricato rurale;
- CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI n°30/2002 del 26.06.2002, rilasciata a Biagiotti Tosca, per eseguire lavori di ristrutturazione di fabbricato rurale per costruzione di n.3 unità abitative;
- CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI n°198/2003 del 03.07.2003, rilasciata a Biagiotti Tosca, Variante in corso d'opera alla Concessione n°30/2002 per eseguire lavori di ristrutturazione di fabbricato rurale per costruzione di n.3 unità abitative;
- VARIANTE FINALE alla Concessione n°198/2003 nonché alla Concessione n°30/2002, pratica edilizia n°349/2004 del 06.05.2004 protocollo 18179, con con deposito di progetto e certificazione di conformità dell'opera in data 30.07.2004 prot. n°28079.

- Deposito di Certificato di Abitabilità avvenuto in data 16.08.2004 protocollo n°29595, acquisendo numero d'ordine 619/2004 relativamente a Fabbricato Rurale adibito ad Agriturismo e annessi.

Per giusta cronistoria, successivamente l'unità immobiliare era stata oggetto di DIA n°879/2005 protocollo 42006 del 27.12.2005 per cambio di destinazione d'uso di alloggio agriturismo e annessi in civile abitazione senza opere, ARCHIVIATA su richiesta del committente in data 19.10.2006 prot.31623, accettata con provvedimento comunale del 26.10.2006 e successiva restituzione degli oneri versati in seguito alla Determinazione Comunale n°1581 del 7.12.2006.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Allo stato attuale l'unità abitativa trova corrispondenza con l'ultimo titolo edilizio rilasciato e definito con la relativa conformità finale. Di fatto la stessa risulterebbe urbanisticamente, seppur nascente come una unità abitativa indipendente, legata sotto il profilo tecnico amministrativo ad una destinazione rurale in quanto i titoli sopra menzionati la comprendevano nel maggior fabbricato ad uso agriturismo così come evidenziato anche nella richiamata Abitabilità, la quale veniva corredata da una rappresentazione catastale unitaria dell'intero complesso immobiliare.

La sua alienazione separata dal più ampio complesso immobiliare, seppur legittima secondo la recente giurisprudenza, è avvenuta effettuando solo un frazionamento catastale e non urbanistico/edilizio pertanto a tale destinazione rimane legata.

Ad oggi alla luce delle vigenti normative e in richiamo a quelle precedenti in relazione alle quali veniva realizzata, Legge Regionale n°64 del 14.04.1995 (PMAA) che di fatto vincolava per almeno 20 dalla loro ultimazione (avvenuta in data 30.07.2004) la non possibilità di modificare la destinazione d'uso agricola, è ipotizzabile la sua trasformazione in una abitazione di tipo civile.

Per effettuare quanto precisato, fra l'altro un cambio d'uso senza opere in genere, pertanto solo per un vero e proprio tecnicismo amministrativo urbanistico/edilizio si dovrebbe procedere con la presentazione di una pratica edilizia (SCIA a Sanatoria) per Frazionamento e cambio d'uso da Rurale a Civile Abitazione ottemperando al versamento dei dovuti oneri di urbanizzazione e alla eventuale sanzione per aver fatto già frazionato indebitamente sotto il profilo urbanistico la richiamata abitazione. Stando alle vigenti tariffe si ipotizzano i seguenti importi:

Quanto agli oneri di urbanizzazione prima e secondaria, sono dovuti 68,90 €/mc, per edifici non ricadenti nei centri abitati (Tabella n°2 - Determinazione Comunale n° 16 del 16.01.2024), ridotti con coefficiente 0,80 (Cambio di destinazione d'uso da agricolo ad altre destinazioni anche senza opere) Tabella n°3- Determinazione Comunale n° 16 del 16.01.2024;

Considerato che l'unità abitativa sviluppa un volume di circa mc. 330,00 (gli accessori con accesso dall'esterno sono inagibili pertanto il volume è stato calcolato con un'altezza virtuale di ml. 3,00) si avrà il seguente costo:

Volume 330,00 mc x € 68,90/mc x coeff. 0,80 = € 18.189,60 .

Inoltre è prevista una sanzione amministrativa per opere per così dire indebitamente già eseguite, effettuando una alienazione senza un vero e proprio frazionamento edilizio, pari ad € 3.914,34 come regolamentato dalla Determinazione Comunale n°2 del 10.01.2020 attualmente ancora vigente.

Totale costi amministrativi € 22.103,94 (€ 18.189,60+ € 3.914,34).

A quanto sopra si aggiungano le spese per le attività di professionista abilitato per la predisposizione e presentazione della dovuta documentazione tecnica che possiamo quantificare indicativamente in € 5.000,00 (comprensive di oneri accessori quali C.P. e Iva di legge).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Bolognola n°20B, piano Terra Porzione del complesso immobiliare posto in Comune di Montecatini Terme, località Bolognola, Via Bolognola n°20/B, ed esattamente quella posta ad ovest costituita da fabbricato rurale adibito ad abitazione, da terra a tetto, elevato ad un piano fuori terra, composto da ingresso-soggiorno-pranzo, cucinotto, due camere, disimpegno notte e bagno, oltre a due locali ad uso ripostigli/cantine (in precarie condizioni strutturali) aventi accesso indipendente dall'esterno, nonché ampio resede esclusivo sui lati ovest e sud.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 76, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A3, Graffato 533

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

Valore di stima del bene: € 88.946,06

E' stato utilizzato il metodo Market Comparison Approach (MCA). In questo caso sono stati rintracciati tre valore di confronto per la verifica della divergenza tra i valori comparabili.

L'indagine sul territorio alla ricerca di compravendite di immobili con simili caratteristiche ha dato buoni risultati in quanto dal riscontro oggettivo nel breve periodo, si è preso a confronto, unità immobiliari aventi la medesima categoria di appartenenze, nelle immediate vicinanze di quello oggetto di perizia, tra l'altro uno dei tre facente parte del medesimo complesso immobiliare.

Ciò premesso ha mediato un valore al metroquadro tra i tre immobili oggetto dei seguenti contratti di compravendita:

- Compravendita ai rogiti del notaio Ivana Troisi, Notaio in Pieve a Nievole (PT) del 18.03.2022 rep.771/548 trascritto a Pescia in data 25.03.2022 al n.1085 del Registro Particolare;
- Compravendita ai rogiti del notaio Nicola Fabio Pianese, Notaio in Montemurlo (PO) del 24.05.2022 rep.131/110 trascritto a Pescia in data 25.05.2022 al n.1969 del Registro Particolare;
- Compravendita ai rogiti del notaio Nicola Fabio Pianese, Notaio in Montemurlo (PO) del 07.11.2002 rep.359/312 trascritto a Pescia in data 08.11.2022 al n.4179 del Registro Particolare;

Dal Valore di stima che scaturisce per lo sviluppo tra il valore unitario al metroquadro e la consistenza dell'unità abitativa si dovranno detrarre i costi per la regolarizzazione a civile abitazione come riportati nel paragrafo regolarità edilizia, ovvero:

Costi amministrativi € 22.103,94 (€ 18.189,60 Oneri Urbanizzazione + € 3.914,34 Sanzione);

Spese per le attività di professionista abilitato € 5.000,00;

Il tutto per un totale di € 27.103,94

Indi per cui si ritiene che il Valore di Stima sia € 116.050,00 - € 27.103,94 = € 88.946,06

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Montecatini-Terne (PT) - Via Bolognola n°20B, piano Terra | 105,50 mq | 1.100,00 €/mq | € 116.050,00 | 100,00% | € 88.946,06 |
| | | | | Valore di stima: | € 88.946,06 |

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

Pistoia, li 14/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Maio Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa - Allegato A
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale storica fg.6 part. 76 sub.6 e part.533 - Allegato B
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Planimetria catastale -Allegato C
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elaborato Planimetrico - Elenco subalterni - Allegato D
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica - Allegato E
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Licenza di Costruzione n°1190 del 17.09.1971 - Allegato F
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione Edilizia in Sanatoria n°400 del 16.11.1998 - Allegato G
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI n°30-2002 - Allegato H
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI n°198-2003 - Allegato I
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Deposito Variante Finale P.E. n°349-2004 - Allegato L
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborati Grafici Deposito Variante Finale P.E. n°349-2004 - Allegato L bis
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Deposito di Certificato di Abitabilità n°619-2004 - Allegato M
- ✓ N° 1 Altri allegati - visura RR.II. Pescia - Barca Anna 04.10.2024 - Allegato N
- ✓ N° 1 Altri allegati - visura RR.II. Pescia - Passerotti Alberto 04.10.2024 - Allegato O
- ✓ N° 1 Altri allegati - Iscrizione n.1374 del 15.09.2006 - Allegato P
- ✓ N° 1 Altri allegati - Iscrizione n.257 del 10.04.2024 - Allegato Q
- ✓ N° 1 Altri allegati - Iscrizione n.114 del 24.02.2023 - Allegato R
- ✓ N° 1 Altri allegati - trasc. n.1515 del 22.04.2024 - Pignoramento - Allegato S



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Bolognola n°20B, piano Terra
Porzione del complesso immobiliare posto in Comune di Montecatini Terme, località Bolognola, Via Bolognola n°20/B, ed esattamente quella posta ad ovest costituita da fabbricato rurale adibito ad abitazione, da terra a tetto, elevato ad un piano fuori terra, composto da ingresso-soggiorno-pranzo, cucinotto, due camere, disimpegno notte e bagno, oltre a due locali ad uso ripostigli/cantine (in precarie condizioni strutturali) aventi accesso indipendente dall'esterno, nonchè ampio resede esclusivo sui lati ovest e sud.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 76, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A3, Graffato 533
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile di cui fa parte l'unità oggetto della presente ricade in zona classificata dal vigente Regolamento Urbanistico del comune di Montecatini Terme come in "Sottozona E5: Aree Agricole periurbane" regolamentate all'Art.69 delle NTA.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 59/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---------------------------------|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Montecatini-Terme (PT) - Via Bolognola n°20B, piano Terra | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 76, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A3, Graffato 533 | Superficie | 105,50 mq |
| Stato conservativo: | L'unità abitativa non si presenta in buonissime condizioni di manutenzione, si manifesta in uno stato di trascuratezza; al momento del sopralluogo l'impianto di riscaldamento non risulta funzionante tanto da evidenziare il distacco anche di alcuni radiatori, per riscaldare l'ambiente è utilizzata una caldaia a pellet prestata da terzi; nonostante la presenza di una caldaia, con allacciamento all'impianto di GPL posto nelle immediate vicinanze dell'edificio in proprietà di terzi, predisposta per un impianto idro-termo-sanitario, oltre a non essere utilizzata per il riscaldamento non risulta funzionante nemmeno per l'erogazione di acqua calda. I locali ripostigli con accesso dall'esterno sono in pessime condizioni di manutenzione con copertura pericolante e serio pericolo di crollo, nonché sovrastati da un'ampia vegetazione. | | |
| Descrizione: | Porzione del complesso immobiliare posto in Comune di Montecatini Terme, località Bolognola, Via Bolognola n°20/B, ed esattamente quella posta ad ovest costituita da fabbricato rurale adibito ad abitazione, da terra a tetto, elevato ad un piano fuori terra, composto da ingresso-soggiorno-pranzo, cucinotto, due camere, disimpegno notte e bagno, oltre a due locali ad uso ripostigli/cantine (in precarie condizioni strutturali) aventi accesso indipendente dall'esterno, nonché ampio resede esclusivo sui lati ovest e sud. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta occupato dal debitore sig.ra **** Omissis **** | | |



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO
 Iscritto a PESCIA il 15/09/2006
 Reg. gen. 5409 - Reg. part. 1374
 Quota: 1/1
 Importo: € 360.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 180.000,00
 Percentuale interessi: 5,30 %
 Rogante: MARCO REGNI
 Data: 11/09/2006
 N° repertorio: 197060
 N° raccolta: 34894
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ATTO GIUDIZIARIO
 Iscritto a PESCIA il 24/02/2023
 Reg. gen. 1012 - Reg. part. 114
 Quota: 1/2
 Importo: € 80.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 38.683,26
 Spese: € 20.000,00
 Interessi: € 21.316,74
 Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE
 Data: 21/12/2019
 N° repertorio: 5780
- IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da ALTRO ATTO
 Iscritto a PESCIA il 10/04/2024
 Reg. gen. 2132 - Reg. part. 257
 Quota: 1/2
 Importo: € 162.967,16
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 81.483,58
 Rogante: ALTRO ATTO
 Data: 09/04/2024
 N° repertorio: 1818
 N° raccolta: 8924



Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a PESCIA il 22/04/2024
 Reg. gen. 2379 - Reg. part. 1515
 Quota: 1/1





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

