

INCARICO

In data 04/05/2018, il sottoscritto Geom. Lenzi Gianluigi, con studio in Via C. e Montanara, 67 - 51100 - Pistoia (PT), email gianlenzi@hotmail.it, PEC gianluigi.lenzi@geopec.it, Tel. 0573 975586, Fax 0573 975586, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/05/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Marliana (PT) - Via Sovvigno - località "Casore del Monte"

DESCRIZIONE

Appezamenti di terreno agricolo uso boschivo, per una superficie complessiva catastale di mq.6634, con giacitura in parte pianeggiante, ubicati nelle immediate vicinanze di area lottizzata ed attualmente non custoditi, asserviti da accesso diretto dalla pubblica via e da strada privata anche quest'ultima facente parte del presente pignoramento.

I beni immobili in oggetto sono ubicati in zona limitrofa al centro abitato della frazione di "Casore del Monte", posta in zona montana a circa 600 ml. sul livello del mare, tra il capoluogo di provincia Pistoia ed il capoluogo di comune Marliana ovvero a circa km.15 dalla prima e circa Km.10 dalla seconda, il tutto come indicato nella cartografia allegata alla presente (v.All.n.2).

I servizi ivi presenti si possono definire sufficienti per quelli di primaria importanza (strade, reti elettrica, idrica e di illuminazione pubblica), mentre scarsi relativamente a scuole, attività commerciali, ricreative, ecc.

La località non ha facile accesso dalle vie di grande comunicazione.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Marliana (PT) - Via Sovvigno - località "Casore del Monte"

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il sottoscritto Perito ha accertato l'attuale esistenza della società debitrice tramite certificazione camerale reperita presso la C.C.I.A.A. di Pistoia, allegata alla presente (v.All.n.3).

CONFINI

proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, strada comunale, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	6634,00 mq	6634,00 mq	1,00	6634,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6634,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6634,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene immobile in oggetto potrebbe essere comodamente divisibile in base alla identificazione catastale delle particelle che lo compongono, quindi senza alcuna spesa per il relativo il frazionamento. Tuttavia per motivi economici riconducibili all'attuale assenza di mercato, nonché per motivi funzionali tendenti ad evitare formazioni di pesi o aggravii sui medesimi, comprese reciproche servitù che a parere del sottoscritto perito sarebbero inevitabili sulle porzioni derivate da eventuali divisioni proposte e che di fatto limiterebbero l'attuale godibilità dei beni stessi, si ritiene che una divisione non ne aumenterebbe la relativa appetibilità nel mercato stesso.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/04/1975 al 20/08/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 167 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1040 Reddito dominicale 0,64

		Reddito agrario € 0,32
Dal 13/04/1975 al 29/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 169 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 50 Reddito dominicale 0,04 Reddito agrario € 0,03
Dal 11/10/1979 al 20/08/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 248 Qualità Bosco misto Cl.2 Superficie (ha are ca) 11710 Reddito dominicale 7,26 Reddito agrario € 1,81
Dal 26/05/1980 al 20/08/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 171 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 12990 Reddito dominicale 16,78 Reddito agrario € 13,42
Dal 26/05/1980 al 20/08/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 171 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 12990 Reddito dominicale 16,77 Reddito agrario € 13,42
Dal 20/08/1996 al 19/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 392 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 11150 Reddito dominicale 14,4 Reddito agrario € 11,52
Dal 20/08/1996 al 12/09/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 391 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.2 Superficie (ha are ca) 500 Reddito dominicale 0,31 Reddito agrario € 0,15
Dal 20/08/1996 al 13/09/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 394 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 290 Reddito dominicale 0,37 Reddito agrario € 0,30
Dal 20/08/1996 al 13/09/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 395 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1390 Reddito dominicale 1,79 Reddito agrario € 1,44
Dal 20/08/1996 al 13/09/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 397 Qualità Bosco misto Cl.2 Superficie (ha are ca) 560 Reddito dominicale 0,35

		Reddito agrario € 0,09
Dal 20/08/1996 al 13/09/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 402 Qualità Bosco misto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1530 Reddito dominicale 0,95 Reddito agrario € 0,24
Dal 20/08/1996 al 13/09/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 400 Qualità Bosco misto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1880 Reddito dominicale 1,17 Reddito agrario € 0,29
Dal 20/08/1996 al 13/09/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 399 Qualità Bosco misto Cl.2 Superficie (ha are ca) 350 Reddito dominicale 0,22 Reddito agrario € 0,05
Dal 19/05/1998 al 01/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 429 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 10520 Reddito dominicale 13,58 Reddito agrario € 10,87
Dal 29/05/2003 al 13/09/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 169 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 50 Reddito dominicale 0,03 Reddito agrario € 0,02
Dal 01/08/2008 al 13/09/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 462 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 84 Reddito dominicale 0,11 Reddito agrario € 0,09

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
41	395				Seminativo	3	1390	1,79	1,44		
41	397				Bosco misto	2	560	0,35	0,09		
41	399				Bosco misto	2	350	0,22	0,05		

41	400				Bosco misto	2	1880	1,17	0,29	
41	402				Bosco misto	2	1530	0,95	0,24	
41	462				Seminativo	3	84	0,11	0,09	
41	169				Bosco ceduo	2	50	0,03	0,02	
41	391				Bosco ad alto fusto	2	500	0,31	0,15	
41	394				Seminativo	3	290	0,37	0,3	

Corrispondenza catastale

E' stata verificata con esito positivo la corrispondenza:

- tra lo stato dei luoghi ispezionati e lo stato rappresentativo dell'estratto di mappa attualmente agli atti del Catasto Terreni;
- tra l'intestazione agli atti del Catasto Fabbricati e l'attuale titolo di proprietà;
- tra i dati censuari agli atti del Catasto Fabbricati e quanto presente nell'ordinanza di sequestro conservativo in riferimento alla procedura esecutiva in oggetto.

Quanto sopra come dalla documentazione catastale allegata (v.All.n.5).

PRECISAZIONI

I beni immobili in oggetto sono stati sottoposti ad ordinanza di sequestro conservativo con atto del Tribunale di Pistoia del 11/05/2011 rep.n.506, trascritto a Pistoia il 18/05/2011 n.2631 r.p., con riferimento all'intero diritto di proprietà.

STATO CONSERVATIVO

I terreni in oggetto sono apparsi incustoditi al momento del sopralluogo.
Quanto sopra come da documentazione fotografica allegata (v.All.n.11).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dai documenti in possesso del sottoscritto perito e dalle risultanze rilevate in loco non sono emerse servitù o vincoli tali da limitare o pregiudicare il valore dei Beni, salvo vincoli attualmente non emersi o non apparenti (es. tubazioni, ecc.).

Si fa tuttavia presente che dalla consultazione dei registri Immobiliari presso la Conservatoria di Pistoia, è emerso che l'appezzamento di terreno di cui alla particella 394 del foglio 41 è oggetto di alla servitù di elettrodotto inamovibile come da nota di trascrizione r.p. n.2128 del 02/05/2017, contro l'esecutato ed a favore di **** Omissis ****, come da documento allegato (v.All.n.6.3).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreni uso boschivo con presenza di vegetazione di alto e medio fusto, con giacitura in gran parte pianeggiante ma sopraelevata rispetto al piano di campagna della limitrofa strada pubblica, assenza di recinzione.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

I terreni sono apparsi liberi, incustoditi quindi senza alcuna conduzione.

Dalla consultazione della banca dati dell'Anagrafe Tributaria, previa verifiche svolte in data 20/09/2018 presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia, non sono risultate locazioni in corso con riferimento al bene in oggetto, come si rileva do documento allegato (v.All.n.7).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/04/1975 al 01/07/1998	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/04/1975		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	05/05/1976		1405
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Prato	13/10/1975	88	373		
Dal 01/07/1998 al 23/03/2000	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ersoch Maurizio	01/07/1998	60454	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	23/07/1998	5082	3391
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/03/2000	**** Omissis ****	compravendita			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Ersoch Maurizio	23/03/2000	65147	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pistoia	10/04/2000	2784	1803
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 sottoscritto Perito ha accertato che dalla consultazione dei pubblici registri presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia, non sono emerse le note di trascrizione riferite alle accettazioni dell'eredità da parte delle danti causa **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia aggiornate al 04/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pistoia il 12/03/2004
Reg. gen. 2570 - Reg. part. 543
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Lenzi Raffaele
Data: 04/03/2004
N° repertorio: 40513
Note: La presente ipoteca interessa la sola particella 462 del foglio 41, in quanto derivata dalla particella 429 del foglio 41 oggetto di ipoteca. La presente formalità oggetto di annotazione r.p. n.179 del 27/01/2009, n.449 del 03/03/2009, n.840 del 22/05/2009, n.1374 del 10/09/2009, n.369 del 25/03/2010 e n.1519 del 02/12/2010 non riguardanti i beni in oggetto.
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Pistoia il 30/01/2006

Reg. gen. 1044 - Reg. part. 195

Quota: 1/1

Importo: € 1.400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Lenzi Raffaele

Data: 17/01/2006

N° repertorio: 46647

Note: La presente ipoteca interessa solo le particelle 395, 398 e 402 del foglio 41. La presente formalità oggetto di annotazione r.p. n.748 del 04/12/2007 non riguardante beni in oggetto.

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 04/12/2007

Reg. gen. 12714 - Reg. part. 3704

Quota: 1/1

Importo: € 920.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Lenzi Raffaele

Data: 19/11/2007

N° repertorio: 51915

Note: La presente ipoteca interessa la sola particella 462 del foglio 41, in quanto derivata dalla particella 429 del foglio 41 oggetto di ipoteca. La presente formalità oggetto di annotazione r.p. n.180 del 27/01/2009, n.450 del 03/03/2009, n.841 del 22/05/2009, n.1375 del 10/09/2009, n.370 del 25/03/2010 e n.1520 del 02/12/2010 non riguardanti i beni in oggetto.

Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 21/10/1998

Reg. gen. 7012 - Reg. part. 4661

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Dalla lettura del titolo si rileva che la presente Convenzione Edilizia risulta scaduta, anche se non è emersa agli atti alcuna annotazione in merito.

- **ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Pistoia il 18/05/2011

Reg. gen. 4091 - Reg. part. 2631

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità oggetto di annotazione r.p. n.1158 del 30/12/2013 riferita a sentenza di condanna esecutiva.

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 03/09/2014

Reg. gen. 5810 - Reg. part. 4297

Quota: 1/1

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità interessa le particelle 395 e 402 del foglio 41. La nota di riferimento è allegata alla presente (v.All.n.6.2).

- **Costituzione diritti reali a titolo oneroso**

Trascritto a Pistoia il 02/05/2017

Reg. gen. 3263 - Reg. part. 2128

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: La presente formalità interessa solo la particella 394 del foglio 41. La nota di riferimento è allegata alla presente (v.All.n.6.3).



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla tipologia di formalità da cancellare.

Quanto sopra come da documentazione allegata (v.All.n.6.1-6.2-6.3).

NORMATIVA URBANISTICA

In riferimento alla classificazione urbanistica dei terreni in oggetto, si fa riferimento alla cartografia allegata (v.All.n.8), nonché al Certificato di Destinazione Urbanistica n.55 del 25/09/2018, allegato alla presente (v.All.n.9), rilasciato dal Comune di Marliana a seguito di richiesta inoltrata dal sottoscritto Perito in data 14/09/2018, acquisita da detto Ente con prot.n.10041/2018.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

I terreni in oggetto sono stati oggetto di Piani di Lottizzazione attualmente scaduti, derivanti da atti di "Convenzione a Lottizzare" del 23/09/1998 e del 25/05/2005 riguardanti un'area comprendente anche ulteriori appezzamenti di terreno. I lotti aventi riferimento anche le particelle in oggetto sono stati oggetto di titoli edilizi autorizzativi alla costruzione di alloggi, Concessione Edilizia n.10 del 03/12/2005 e n.16 del 29/12/2009.

Il sottoscritto Perito ha accertato presso l'ufficio tecnico del Comune di Marliana, l'attuale inedificabilità dei terreni in oggetto nonché il totale decadimento dei titoli sopra indicati.



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, 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 documentazioni ufficiali ed alla conseguente verifica dei luoghi, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato e, con l'applicazione di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, a determinarne il più probabile Valore finale di Stima.

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

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Marliana (PT) - Via Sovvigno - località "Casore del Monte"
Apezzamenti di terreno agricolo uso boschivo, per una superficie complessiva catastale di mq.6634, con giacitura in parte pianeggiante, ubicati nelle immediate vicinanze di area lottizzata ed attualmente non custoditi, asserviti da accesso diretto dalla pubblica via e da strada privata anche quest'ultima facente parte del presente pignoramento.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 395, Qualità Seminativo - Fg. 41, Part. 397, Qualità Bosco misto - Fg. 41, Part. 399, Qualità Bosco misto - Fg. 41, Part. 400, Qualità Bosco misto - Fg. 41, Part. 402, Qualità Bosco misto - Fg. 41, Part. 462, Qualità Seminativo - Fg. 41, Part. 169, Qualità Bosco ceduo - Fg. 41, Part. 391, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 41, Part. 394, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 14.500,00
Il valore complessivo sopra indicato è stato determinato come segue:
determinazione del valore di mercato dell'INTERO DIRITTO DI PROPRIETA' del bene immobile con applicazione del metodo di stima monoparametrico, previa indicazione dei costi unitari al mq. desunti dal mercato locale dei terreni confrontati con la pubblicazione di listino EXEO edizione Gennaio 2017, quest'ultima ritenuta attendibile elemento di confronto in quanto osservatorio più recente per i dati dei terreni agricoli in zona.
Si sono assunti i seguenti valori di mercato in base alla ubicazione in loco dei singoli appezzamenti:
 - quelli uso bosco marginali alla viabilità pubblica e di maggiore estensione, ovvero le particelle 400, 402 e 395 del foglio 41, per una superficie catastale totale pari a mq.4.800, assumendo un valore di mercato pari €/ha 26.500,00, pari al valore massimo riportato da listino EXEO 2017 per i terreni boschivi, ai quali sono applicati i coefficienti di merito, in conformità alle "specifiche tecniche per l'attribuzione del livello qualitativo, adeguato alle caratteristiche tecniche del terreno oggetto di valutazione" riportate da detto listino, ovvero: accesso, buono, 1,00 - ubicazione, eccellente, 1,00 - età, 1/3 dal taglio, 1,00 - qualità essenze, ordinaria, 0,90 - conduzione, governati, 1,00, il tutto per un prezzo unitario rettificato in €/ha 20.272,50 e per un valore € 11.448,00;
 - quelli uso strada interna, ovvero le particelle 394, 462, 169 e 397 del foglio 41, per una superficie catastale totale pari a mq.984, assumendo un valore di mercato pari €/ha 30.000,00, pari al valore medio riportato da listino EXEO 2017 tra i terreni seminativi e boschivi, ai quali sono applicati i coefficienti di merito, in conformità anche delle "specifiche tecniche per

l'attribuzione del livello qualitativo, adeguato alle caratteristiche tecniche del terreno oggetto di valutazione" riportate da detto listino, ovvero: accesso, buono, 1,00 - ubicazione, eccellente, 1,00 - età, oltre 2/3 dal taglio, 0,85 - qualità essenze, ordinaria, 0,90 - conduzione, governati, 1,00, il tutto per un prezzo unitario rettificato in €/ha 22.950,00 e per un valore € 2.258,28;

- quelli uso bosco ma marginali alla viabilità interna, ovvero le particelle 391 e 399 del foglio 41, per una superficie catastale totale pari a mq.850, assumendo un valore di mercato pari €/ha 15.000,00, pari al valore medio riportato da listino EXEO 2017 per i terreni boschivi, ai quali sono applicati i coefficienti di merito, in conformità anche delle "specifiche tecniche per l'attribuzione del livello qualitativo, adeguato alle caratteristiche tecniche del terreno oggetto di valutazione" riportate da detto listino, ovvero:

accesso, buono, 1,00 - ubicazione, eccellente, 1,00 - età, oltre 2/3 dal taglio, 0,85 - qualità essenze, ordinaria, 0,90 - conduzione, governati, 1,00, il tutto per un prezzo unitario rettificato in €/ha 11.475,00 e per un valore € 975,38;

Il valore totale del terreno in oggetto è quindi pari a € 14.681,66, arrotondato a € 14.500,00 (Euro Quattordicimila-cinquecento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Marliana (PT) - Via Sovvigno - località "Casore del Monte"	6634,00 mq	0,00 €/mq	€ 14.500,00	100,00	€ 14.500,00
Valore di stima:					€ 14.500,00

Valore di stima: € 14.500,00

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: € 13.000,00

Il VALORE FINALE DI STIMA sopra indicato, quale scopo della presente valutazione finalizzata alla vendita coattiva del bene, è stato calcolato tramite l'applicazione di ASSUNZIONI illustrate nella scheda allegata (v.All.n.10), portate in detrazione al VALORE DI MERCATO.

Dette ASSUNZIONI si riferiscono alle differenti caratteristiche tra il libero mercato e il mercato in condizioni di vendita forzata (vendite giudiziarie), ovvero si riconducono in parte a quanto espressamente indicato dall'art.568 c.p.c. ed in parte sono applicate dal sottoscritto perito in riferimento alle ulteriori differenze dovute alla VARIAZIONE DEI PREZZI DI MERCATO TRA LA DATA DI STIMA E LA DATA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO (con indicazione della previsione dell'andamento del ciclo immobiliare nell'intervallo di tempo considerato, nei casi in esame considerato stabile), alla QUOTA AMMORTAMENTO TRA LA DATA DI STIMA E LA DATA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO (con indicazione dell'ammortamento annuo riferito all'intervallo di tempo considerato, nel caso in esame non considerato in quanto trattasi di terreni), ai MANCATI

REDDITI TRA LA DATA DI AGGIUDICAZIONE E LA DATA DI DISPONIBILITA' DEL BENE ed alle SPESE PER PULIZIA E TRASLOCO DEI LOCALI (SE ABBANDONATI), anche quest'ultime caratteristiche non considerate per mancato riscontro di dette possibilità per quanto in oggetto.



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La presente valutazione è redatta in base ai seguenti riferimenti temporali:

- data sopralluogo 04/10/2018, con relativi riscontri fotografici (v.All.n.11);
- data di stima 09/10/2018 a cui fanno riferimento i calcoli di stima riportati nella scheda di valutazione allegata (v.All.n.10);
- data redazione del presente elaborato peritale 10/10/2018.

Si fa presente che la raccomandata postale relativa alla convocazione al sopralluogo della parte debitrice, è stata riconsegnata la sottoscritto mittente in quanto risultato irreperibile il destinatario. Infatti il sopralluogo è stato eseguito dal sottoscritto Perito in assenza delle parti.

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 10/10/2018



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lenzi Gianluigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - avviso operazioni
- ✓ N° 2 Altri allegati - cartografia generale
- ✓ N° 3 Altri allegati - titolo provenienza
- ✓ N° 4 Altri allegati - certificazione CCIAA
- ✓ N° 5 Altri allegati - doc catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - note ipotecarie
- ✓ N° 7 Altri allegati - doc Agenzia Entrate
- ✓ N° 8 Altri allegati - estratto mappa strumento urbanistico
- ✓ N° 9 Altri allegati - certificato destinazione urbanistica

