

TRIBUNALE DI PISTOIA
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dr.ssa SELVAROLO ROSA

Procedimento immobiliare n.15/'08 Reg.Gen.Es.

Promosso da

M.P.S. Gest.Esec.
B.C.C. San Pietro in Vincio
B.C.C. Masiano
CARIPRATO S.P.A.
CARIPIT S.p.A.

Avv.F.Nannotti
Avv.S.Mazzone
Avv.R.Galligani
Avv.R.Galligani
Avv.A.Restivo

Contro

 + 1

Avv.C.Capecchi

TRIBUNALE DI PISTOIA

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO



Oggi 9 Febbraio 2011, innanzi al Giudice dell'esecuzione Rosa Selvarolo è comparso l'esperto già nominato, il quale dichiara di accettare l'incarico, presta il giuramento di rito e dichiara :

sono UVONI Riccardo nato a Pistoia il giorno 26 Giugno 1948 con residenza in Pistoia in via Collegigliato n.1 , con studio in Pistoia via Benedetto Croce, libero professionista iscritto all'albo di questo Tribunale,

Il Giudice ordina all'esperto :

- di esaminare i documenti depositati ex art.567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i al/i debitore/i,
- di effettuare **comunicazione scritta dell'incarico ricevuto**, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento e residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, **con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.**
- di avvertire tempestivamente il creditore procedente e questo Giudice in caso di impossibilità o difficoltà di accesso all'immobile e di provvedere nel caso della Forza Pubblica come da successiva autorizzazione.

Pone all'esperto il seguente **quesito** :

“Provveda a

1. **Identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei dati **catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: a tal proposito, in caso di modifiche catastali, il consulente dovrà precisare i nuovi identificativi, la variazione dalla quale si originano e la corrispondenza tra vecchi e nuovi identificativi. Indichi, altresì, se l'immobile sia regolare catastalmente.
2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....)
3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti ;

4. fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;
 5. provvedere a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa anteriore al pignoramento** ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
 6. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri di natura **condominiale**, gravanti sul bene, **che resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare:
 - domande giudiziali, sequestri e altre trascrizioni ;
 - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 d.att. c.civ. ;
 - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione:
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione ;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es.oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione.....) ;
 7. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura ;
 8. verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i , nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso , segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della legge 47/85 e all'articolo 46 del D.Lvo 378/01 : indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
 9. indicare il valore dell'immobile sia libero che che occupato indicando
 - a) il valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili simili (1a),
 - b) il prezzo d'asta (b) ,
- in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:
- a) il valore come al punto 7. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e
 - b) se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da non considerare divisibili in natura

10. indicare il regime impositivo della vendita (2) ;
11. effettuare un ripilogo in caso di più lotti (3) ;

L'esperto dovrà allegare alla relazione:

- a) fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria ;
- b) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali)

Entro i termini concessi per l'espletamento della perizia l'esperto dovrà depositare in cancelleria l'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato winword versione al meno '96) con gli allegati sub a), nonché la nota spese redatta secondo i criteri di cui all'art. 13 DM 2002.

N.B. Ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, l'esperto invierà la relazione a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

La relazione dovrà essere depositata in cancelleria improrogabilmente nel termine fissato dal giudice per il compimento delle operazioni peritali . sarà concessa proroga solo nel caso in cui sia presentata **tempestiva e motivata istanza di proroga prima che spiri il termine di deposito della perizia.**

Autorizza l'esperto :

- ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.
- all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica e designa a tal fine i C.C. territorialmente competenti, con facoltà, ove necessario, a fare uso di fabbro per l'accesso forzoso all'immobile;

Avverte, pertanto, l'esperto che le difficoltà di accesso all'immobile non saranno causa di proroga ove non si sia fatto tempestivo ricorso alla f.p. e che eventuali proroghe potranno essere consentite solo da questo giudice e non da legali.

Dispone , altresì, che l'esperto sia presente sempre all'udienza fissata per decidere in ordine alla vendita per fornire chiarimenti e assumere eventualmente l'incarico di custode.

Concede all'esperto il termine di 120 giorni per il deposito della relazione peritale e dispone acconto a titolo di fondo spese di €.500,00 a carico del procedente.

L'Esperto (anche per ritiro documentazione)

Il Giudice

PERIZIA

Ill.mo sig. Giudice del Tribunale di Pistoia
Cancelleria Delle Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'esecuzione DR.ssa SELVAROLO Rosa

A seguito dell'incarico ricevuto nell'udienza del giorno 09/02/2011, con il quale la SV conferiva l'incarico di esperto Consulente Tecnico nel procedimento di cui sopra al sottoscritto Geom. UVONI Riccardo con Studio in Pistoia via B. Croce e residenza in via Collegigliato n.1, prestato il giuramento di rito, esaminati i documenti depositati ex art.567 c.p.c.,

effettuata comunicazione dell'incarico ricevuto quale C.T.U. direttamente presso l'abitazione dell'esecutato in via Della Composizione n.2 in loc. Masotti nel Comune di Serravalle P.se, il sottoscritto consulente ha disposto la perizia che segue per assolvere al quesito successivamente elencato.

Al C.T.U. il Giudice pone il seguente quesito:

Punto n.1)

1. Identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: a tal proposito, in caso di modifiche catastali, il consulente dovrà precisare i nuovi identificativi, la variazione dalla quale si originano e la corrispondenza tra vecchi e nuovi identificativi. Indichi, altresì, se l'immobile sia regolare catastalmente.

CONFINI IMMOBILIARI:

via E. Fermi a Sud,
via della Composizione a Ovest,
parti comuni condominiali scoperte e coperte a Nord,
altre proprietà e rampa condominiale a Est,

RISPONDEZZA CATASTALE:

Alla Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Pistoia, Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle P.se i beni risultano infestati a:

██████████ proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni ██████████ i.nata a ██████████ proprietaria per

1/2 in regime di comunione dei beni, rappresentati in mappa nel Fg.8 contraddistinti dalla particelle 521 e 530-unite, Subalterno 1, di Cat.A/23, Classe 4, consistenza vani 115, rendita Euro. 890,89 per quanto attiene l'abitazione;

Subalterno 34, di Cat.C/6, Classe 4, consistenza mq.34, rendita Euro.108,87 per quanto attiene il garage,

con diritti di comproprietà in quota proporzionale delle parti comuni del fabbricato rappresentate in detto foglio 8 dalle particelle:

-537, Piano Terra (bene comune non censibile, quale area scoperta quale accesso condominiale e al corpo scale delle abitazioni della particella 537, per la quota di comproprietà pari a 2/9, come meglio riportato e rappresentato sulla planimetria catastale allegata, datata 16 Maggio 1989,

-539, Piano Seminterrato (bene comune non censibile, quale rampa e corsia di scorrimento condominiale per l'accesso ai locali per uso garage), per la quota di comproprietà pari a 2/7 gravata da servitù di passo per accedere a cantine e posti macchina di appartamenti posti su ingressi-scale, diversi da quello relativo all'appartamento oggetto la perizia, come meglio riportato e rappresentato sulla planimetria catastale allegata, datata 16 Maggio 1989,

Punto n.2)

2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto)

TRIBUNALE DI PISTOIA

Trascrizione Contro del 22/01/2008-Registro Particolare 382, Registro Generale 599,
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 22 del 16/01/2008
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SERRAVALLE PISTOIESE (PT)

Pignoramento Immobiliare promosso da MPS Gestione Crediti S.p.A con sede in Siena
Piazza Salimbeni n.3 in rappresentanza della Banca Toscana S.p.A. ,contro _____

_____ titolari dei diritti di proprietà loro spettanti rispettivamente di 1/2 (un mezzo) ciascuno e quindi tutti insieme dei diritti di proprietà pari all'intero di :Porzione di fabbricato di recente costruzione posto in Comune di Serravalle Pse,loc.Masotti,in angolo tra la via della Composizione e la via Raffaello Dori, facente parte di un complesso residenziale composto da n.5 palazzine affiancate e comprendente complessivamente ventinove appartamenti ad uso abitazione ,le porzioni in oggetto consistono più esattamente in un appartamento di abitazione posto al piano terra della palazzina segnata dal n.c.2 della via Composizione, composta da ingresso, soggiorno, studio, cucina, ripostiglio, stileria, tre camere, due bagni, disimpegno e giardino esclusivo, nonchè una autorimessa nel seminterrato di detta palazzina, con accesso condominiale dalla via Raffaello Dori n.1. tenuta in comproprietà pro quota delle parti condominiali e così fra l'altre le aree scoperte condominiali, ivi compreso l'accesso al corpo scale, e la rampa di accesso al seminterrato,

CONFINI :via Composizione via Raffaello Dori, ingresso e vano scale condominiali, rampa carrabile, salvo se altri.

I beni sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle P.se nel F.8 dalle particelle; 521 sub.1 (abitazione) e 530 (giardino esclusivo) costituenti unica unità immobiliare di Ct.A/3 di Cl.4°, consistenza vai catastali 11,5 Rendita € 890,89; 521 sub.34 (autorimessa) Cat. C/6 , Cl.4°, consistenza mq.34, Rendita € 108,87, nonchè delle particelle 537 (aree scoperte condominiali) e 539 (rampa per il seminterrato, quali beni comuni non censibili.

Punto n.3)

3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti ;

PROVENIENZA DEI BENI:

I beni risultano proprietà per la quota pro indivisa di 1/2 spettante a ciascuno, di [redacted] nato a [redacted] e della di lui moglie [redacted] nata a [redacted], a seguito dell'Atto di Compravendita stipulato in data 5 Aprile 1982 ai rogiti del Not. Avv. MARCHITELLI Raffaele, Repertorio n.19382 Fascicolo n. 14574 Raccolta n.2025, registrato all'Uff.del Reg. di Pistoia il 19/04/1982 al n.1085, Trascritto a Pistoia il 10/04/1982 al n° R.G. 2269 al n° R.P. 1523,

Punto n.4)

4. fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;

DESCRIZIONE DEI BENI - CARATTERISTICHE E QUALITA' DELLA FINITURE:

I beni immobili oggetto la perizia consistono in una abitazione e un garage parte di un più ampio fabbricato condominiale ad uso di civile abitazione, ubicato in Comune di Serravalle P.se, loc.Masotti, formato da piani tre fuori terra oltre ad un piano interrato.

1)-ABITAZIONE : Posta al piano terra del detto fabbricato con accesso a mezzo di una corte condominiale scoperta dalla via Composizione al civico n.2 e da vano scala condominiale, più precisamente dal primo portoncino posto sulla destra per chi entra nel vano scala, risulta composta da: ingresso, soggiorno, studio, cucina, disimpegno notte, ripostiglio, bagno, quattro camere di diversa superficie, due bagni, e una veranda sul lato Sud posta sottostante alla terrazza del piano primo, chiusa sul lato sud con un infisso in alluminio e vetro dotata di porta finestra per accedere alla e dalla corte di seguito descritta, ampia corte esclusiva scoperta a giardino posta su i lati sud e ovest dell'abitazione a confine con la via E.Fermi e la via Composizione.

Consistenza : Superficie utile netta esistente calpestabile mq. 177

Caratteristiche - Finiture:

Impianto termico singolo a radiatori, idrico e idraulico, fognario, elettrico, citofonico, gli impianti risultano efficienti e funzionanti all'uso,

Finiture: Intonaci tipo civile, infissi in legno, pavimenti piastrelle rettangolari in monocottura di qualità normale, pavimenti e rivestimenti bagni e cucina piastrelle ceramica di buona qualità.

Complessivamente l'abitazione risulta in discreto stato di conservazione.

2)-CORTE ESCLUSIVA : Ampia superficie di terreno a forma triangolare con giacitura del terreno regolare ben livellata. Recinzione perimetrale muretto in cemento armato con altezza di circa ml. 1,00, apertura di passo carrabile e pedonale in fregio alla via E.Fermi.

Consistenza : Superficie utile netta esistente calpestabile mq. 472

Caratteristiche - Finiture:

Parziale pavimentazione della corte (marciapiede) in elementi di cotto presso la parete sud dell'abitazione.

Culture in atto, prato, siepe perimetrale sempreverde (lauro) lungo i confini stradali sud e ovest e i confini interni con la proprietà condominiale.

Presenza di alberature isolate (olivo, pino mediterraneo, palma)

Complessivamente il bene risulta in buono stato di manutenzione.

3)- GARAGE : Posto al piano interrato del fabbricato, é formato da un unico ampio vano nella parte sud ovest del piano, e ha l'accesso dagli ultimi due portoni in metallo posti nella parte terminale sinistra per chi giunge al piano dalla via Raffaello Dori attraverso la rampa condominiale scoperta e la corsia di viabilità carrabile .

Consistenza : Superficie utile netta esistente calpestabile mq. 34,20

Caratteristiche - Finiture:

Pareti in cemento armato, soffitto lastre in cemento armato, pavimento di tipo industriale in cemento armato.

Impianti elettrico. - Infissi portoni in metallo del tipo basculante.

Punto n.5)

5. provvedere a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

POSSESSO DEI BENI:

I beni oggetto l'esecuzione, abitazione e garage risultano in possesso e utilizzati esclusivamente dai proprietari.

Non è stata rilevata l'esistenza di alcun titolo ne contratto di occupazione a favore di terzi, sia in data anteriore che successiva alla data del pignoramento.

Punto n.6)

6. verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- domande giudiziali, sequestri e altre trascrizioni ;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 d.att. c.civ. ;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione:
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa conuigale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione ;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es.oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione.....) ;

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE :

Debiti per spese Condominiali ex art. 63 comma 2 d.att. c.civ.

A seguito delle ricerche svolte presso l'Amministratore in carica del

"Condominio MASOTTI" Rag. [REDACTED]

come da dichiarazione allegata alla presente perizia (Allegato n.9),

alla data del 30 Giugno 2011 i sigg.i

risultano debitori verso il Condominio, salvo conguaglio di fine anno,

della somma di €.492,10 (Euro-Quattrocentonovantadue/10).

Punto n.7)

7. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura ;

A seguito dell'ispezione eseguita presso l'Agenzia del Territorio, Uff. Prov. di Pistoia, Serv. di Pubblicità Immobiliare, sono state accertate le seguenti formalità inerenti i beni oggetto l'esecuzione:

- 1- ISCRIZIONE CONTRO del 13/11/2001-Reg.Part. 2024 -Reg.Gen.8757-
Pubblico Ufficiale CHIOSTRINI Giulio Rep.22749 del 08/11/2001 .
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia Di Mutuo Fondiario
Immobili siti in Serravalle P.se (PT)
- 2- ISCRIZIONE CONTRO del 23/03/2006-Reg.Part. 641 -Reg.Gen.2968-
Pubblico Ufficiale CHIOSTRINI Giulio Rep.24934/10057 del 21/03/2006
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia Di Mutuo Fondiario
Immobili siti in Serravalle P.se (PT)
- 3- ISCRIZIONE CONTRO del 15/03/2007-Reg.Part. 565 -Reg.Gen.2573-
Pubblico Ufficiale CHIOSTRINI Giulio Rep.25383/10397 del 13/03/2007
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia Di Mutuo Fondiario
Immobili siti in Serravalle P.se (PT)
- 4- ISCRIZIONE CONTRO del 11/07/2007-Reg.Part. 2175 -Reg.Gen.7379-
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PISTOIA Rep.2422 del 09/07/2007
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
Immobili siti in Serravalle P.se (PT)
- 5- ISCRIZIONE CONTRO del 22/01/2008-Reg.Part. 382 -Reg.Gen.599-
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Rep.22 del 16/01/2008
Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale Pignoramento Immobili-
Immobili siti in Serravalle P.se (PT)

Punto n.8)

8. verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i , nonchè l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso , segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della legge 47/85 e all'articolo 46 del D.Lvo 378/01 : indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

RISPONDEZZA URBANISTICA:

A seguito della ricerca svolta presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Serravalle P.se è stato rilevato che il Complesso Immobiliare Residenziale di cui i beni oggetto della perizia fanno parte, fu costruito in ordine alla Concessione Edilizia n.198/77 del 24/05/1979 P.E. n.198/'77 rilasciata a nome della [REDACTED]. Amministratore unico [REDACTED]; successiva Concessione Edilizia di Variante in corso d'opera n.163/80 del 16/10/1980 ; in fine in data 13 Ottobre 1993 con Prot. 14469 ai sensi dell'Art.26 della Legge 28 febbraio 1985 fu presentata a firma del Geometra Grassini Roberto di Pistoia, a nome dei proprietari sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] entrambi residenti nel Comune di Serravalle P.se via Composizione n.2 , denuncia per eseguire opere interne nell'abitazione.

ABITABILITA':

In data 12 Dicembre 1983 a firma del Sindaco del Comune di Serravalle P.se Renzo Giusti è stato rilasciato Permesso di Abitabilità e Uso parziale per 47 Appartamenti su un totale di n.48 con l'esclusione dell'appartamento posto al piano terra con accesso dalla via Composizione n.c. 8 di proprietà del sig. [REDACTED] da ultimare.

RILIEVI DI PARTI DIFFORMI:

Eseguito il rilievo di verifica dei beni, sia all'interno che all'esterno dell'abitazione e del garage, dopo i riscontri dei dati raccolti con i titoli amministrativi e gli elaborati progettuali depositati presso il Comune di Serravalle P.se, sono emerse nell'immobile due difformità edilizie , di cui la prima riguarda l'interno dell'abitazione e consiste in una modifica delle murature interne con la chiusura di una porta posta tra la cucina e il ripostigli, la seconda difformità rilevata consiste nella chiusura con un infisso in alluminio e vetro completo di porta di accesso al giardino esclusivo, di un volumetria esistente aperta posta sottostante la terrazza del fronte sud dell'abitazione posta al piano primo.

PROCEDURA PER LA SANATORIA DELLE PARTI DIFFORMI:

E' possibile ottenere la sanatoria degli abusi rilevati applicando i disposti della L.R. 1/2005', Art.140 Accertamento Conformità, comma 6, (L'Attestazione di conformità in sanatoria è rilasciata dal comune entro sessanta giorni dalla presentazione della relativa domanda, fatta salva l'applicazione dell'articolo 82, comma 3, ed è subordinata al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa per gli interventi diversi da quelli di cui al comma 4, di una somma determinata dal comune stesso da euro 516,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'opera).

In aggiunta alle somme di cui sopra deve essere computato il costo per la redazione della pratica tecnica a Sanatoria da presentare al Comune di Serravalle stimabile in €. 2.500,00 oltre gli oneri per diritti amministrativi da versare al Comune di Serravalle P.se al momento della presentazione della Pratica Tecnica e gli oneri di legge sulla fattura da corrispondere al Tecnico incaricato della sanatoria.

Alle spese di cui sopra va aggiunto il costo dovuto per redazione e presentazione all'Agenda del Territorio della Provincia di Pistoia, Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle P.se della pratica di Denuncia di Variazione con redazione di nuova planimetria dell'abitazione, stimabile in €. 450,00 oltre gli oneri per i diritti catastali di presentazione e gli oneri di legge sulla fattura da corrispondere al Tecnico incaricato.

Punto n.9)

9. indicare il valore dell'immobile sia libero che che occupato indicando

a) il valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili simili (1a),

Tenuto conto che il Complesso Immobiliare Residenziale ad Uso Abitativo di cui i beni oggetto l'esecuzione sono parte è di recente costruzione, con caratteristiche edilizie di pregio, ubicato in una località prossima al centro del Comune di Serravalle e della città di Pistoia, capoluogo della Provincia, tenuto conto che la località risulta ben dotata di ottima viabilità e accessibilità, dotata di impianti, attrezzature e servizi pubblici e privati di vario indirizzo, di attività commerciali del più svariato indirizzo merceologico.

Ai fini valutativi, verificati gli elementi sopra esposti, con particolare attenzione rivolta all'ubicazione, all'epoca di costruzione, alle caratteristiche e al grado delle finiture dei beni, tenuto conto dei prezzi comparativi di mercato a mq. per superficie lorda di fabbricato, il sottoscritto C.T.U. è in grado di ritenere equi i seguenti valori:

- 1)-Abitazione civile di recente costruzione €/mq. 1.900,00
- 2)- Corte esclusiva scoperta (giardino) €/mq. 70,00
- 3)-Locali accessori,garage €/mq. 1.000,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI

| | |
|--|----------------------|
| <u>Abitazione superficie lorda mq. 211,00</u> | |
| €/mq. 1.900,00 x mq. 211,00 = | €. 400.900,00 |
| <u>Corte esclusiva (giardino) superficie mq.472,00</u> | |
| €/mq. 70,00 x mq. 472,00 = | €. 33.040,00 |
| <u>Garage superficie lorda mq. 38,50</u> | |
| €/mq. 1.000,00 x mq. 38,50 = | €. 38.500,00 |
| TOTALE | €. 472.440,00 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

(Euro Quattrocentosettantaduemilaquattrocentoquaranta/00)

b) il prezzo d'asta (b) , Il sottoscritto C.T.U. ritiene congruo un prezzo d'asta pari a: €. 480.000,00

in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

- a) il valore come al punto 7. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e
- b) se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da non considerare divisibili in natura

Il sottoscritto C.T.U. , sebbene per consistenza i beni permetterebbero di procedere a un frazionamento in due lotti, ritiene che per le caratteristiche dei beni e i costi complessivi che sarebbero da sostenere , non doversi procedere ad alcuna divisione immobiliare in quanto ciò andrebbe a deprimere il valore commerciale dei beni.

Punto n.10)

10. indicare il regime impositivo della vendita (2) ; IMPOSTA DI REGISTRO

Punto n.11)

11. effettuare un ripilogo in caso di più lotti (3) ;

Il sottoscritto C.T.U. come sopradetto, date le caratteristiche dei beni, ritiene non doversi procedere alla formazione in più lotti.

Pistoia ,30/06/2011

Il C.T.U.
Geom. Uyoni Riccardo



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it