
TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Dadà Leonardo, nell'Esecuzione Immobiliare 105/2015 del R.G.E.

promossa da



contro

SOMMARIO

Incarico	3		
Premessa	3		
Descrizione	3		
..... 3			
Lotto	Unico		
..... 3	3		
Completezza	documentazione	ex	art.
567	3		
Titolarità			
..... 4			
Confini			5
..... 5			
Consistenza			5
..... 5			
Cronistoria	Dati	Catastali	
..... 5	5		
Dati			
Catastali			6
..... 6			
Stato			
conservativo			6
..... 6			



Parti						Comuni
.....						6
Caratteristiche		costruttive				prevalenti
.....					6	
Stato		di				occupazione
.....						7
Provenienze						
Ventennali.....						7
Formalità						pregiudizievoli
.....					9	
Normativa						urbanistica
.....						10
Regolarità						
edilizia.....						10
Vincoli		od		oneri		condominiali
.....						10
Stima		/		Formazione		lotti
.....						11
Riepilogo				bando		d'asta
.....						15
Lotto						
Unico.....						15
Schema	riassuntivo	Esecuzione	Immobiliare	105/2015	del	R.G.E.
.....						16
Lotto	Unico	-	Prezzo base	d'asta:	€	93.500,00
.....						16
Formalità	da	cancellare	con	il	decreto	di
.....						trasferimento
.....						17

INCARICO

In data 15/05/2018, il sottoscritto Geom. Dadà Leonardo, con studio in Via Parallela Nord, 1 - 51100 - Pistoia (PT), email leodada@tin.it, PEC leonardo.dada@geopec.it, Tel. 0573 20 757, Fax 0573 20 757, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/05/2018 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-Terne (PT) - Via D. Cimarosa n.c. 7, piano 1° - 3°

DESCRIZIONE

Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di 1/1 sopra porzione di un più ampio fabbricato condominiale residenziale ubicato nella parte nord-ovest del territorio comunale nelle vicinanze del centro cittadino comunale.

In particolare l'esecuzione colpisce una unità ad uso abitazione, con accesso da vano scala condominiale, composta al piano primo da ingresso, soggiorno con terrazzo, angolo cottura con annesso ripostiglio, due camere matrimoniali e bagno oltre distaccato locale soffitta, sempre accessibile dal vano scala comune, al piano terzo.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via D. Cimarosa n.c. 7, piano 1° - 3°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta deficitaria del passaggio di proprietà avuto con la denuncia di successione di XXXXXXX Enzo.

A precisazione si espone quanto appresso.

A seguito degli accertamenti effettuati è emerso che la dante causa è divenuta proprietaria dell'immobile a seguito dell'atto del 27/02/1976.

Alla stipula di tale atto è comparsa la sola XXXXXXX che si presume fosse già sposata con XXXXXXX anche perché dalla lettura dell'atto si rileva che XXXXXXX è maritata XXXXXXX.

Ne consegue che i beni acquistati sono entrati nel patrimonio comune dei coniugi (post legge 151/1975) e conseguentemente all'atto della morte di XXXXXXX Enzo è entrata in successione anche la comproprietà sul bene de quo.

Tale circostanza si rileva anche nella visura storica catastale (vedi allegato n. 3) dove si evince che la denuncia di successione di XXXXXXX, apertasi il e registrata a Modena il 12/03/2008 al n. 653 vol. n. 963, ha dato quale erede XXXXXXX.

Di tale denuncia non è stata rilevata trascrizione presso la Conservatoria competente di Pescia.



Il notaio che ha redatto la successione (rintracciato tramite la voltura catastale - estratta dallo scrivente consulente presso il catasto) non ha fornito copia della successione (vedi mail allegata).

Anche l'Agenzia delle Entrate di Modena, interpellata allo stesso proposito, non ha fornito copia della denuncia nonostante la doppia richiesta formulata sia dallo scrivente che dalla direzione regionale (vedi mail pec allegate).

Di conseguenza XXXXXXXX è divenuta proprietaria dell'intera proprietà della quota di 1/1 a seguito dei seguenti atti:

- per la quota di 1/2 a seguito dell'atto di compravendita dell'anno 1976;
- per la quota di 1/2 a seguito dell'apertura della successione del marito XXXXXXXX nell'anno 1980.

Quanto sopra potrà comunque essere confermato solo con l'acquisizione della copia della denuncia di successione di XXXXXXXX.

TITOLARITÀ

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

- XXXXXXXX(Proprietà 1/2) Codice fiscale: XXXXXXXX
- XXXXXXXX(Proprietà 1/2) Codice fiscale: XXXXXXXX

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

- XXXXXXXX (Proprietà 1/2)
- XXXXXXXX(Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

L'immobile al momento dell'acquisto si trovava in comunione dei beni, la quota di 1/2 apparteneva a XXXXXXXX, la restante quota di 1/2 apparteneva a XXXXXXXX. In base a quanto riferito dall'esecutata tra i coniugi vi è stata separazione legale, il regime patrimoniale è diventato così in separazione dei beni, lasciando però invariate le quote di appartenenza dell'immobile.



CONFINI

Il bene confina con parti e distacchi condominiali, proprietà, proprietà, salvo se altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,00 mq	76,00 mq	1,00	76,00 mq	2,95 m	1°
Terrazza	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,30 mq	0,00 m	1°
Soffitta	21,00 mq	23,50 mq	0,33	7,76 mq	1,94 m	3°
Totale superficie convenzionale:				85,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,06 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/02/1976 al 25/03/2008	XXXXXXX Proprietaria della piena proprietà della quota di 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 517, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5.5 Rendita € 340,86 Piano 1 - 3
Dal 26/03/2008 al 18/06/2018	XXXXXXX, proprietaria della piena proprietà della quota di 1/2; XXXXXXX, cod. fisc. XXXXXXXX - proprietario della piena proprietà della quota di 1/2;	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 517, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5.5 Superficie catastale 79,00 Rendita € 340,86 Piano 1 - 3

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

Il classamento risale all'impianto meccanografico del 30/06/1987. Con variazione in data 09/11/2015 sono stati inseriti i dati della superficie.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	517	2	1	A3	2	5.5	79,00	340,86	1 - 3	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale in atti corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco in data 19/06/2018.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato, nel suo insieme, versa in condizioni di manutenzione sufficienti. Nelle parti esterne si rileva l'assenza di tinteggiatura delle facciate.

Il vano scala si presenta in condizioni modeste con finiture piuttosto obsolete.

Internamente l'abitazione risulta formata con finiture di XXXXXXXXa concezione ma in buono stato di manutenzione.

La soffitta è allo stato grezzo ed in condizioni di manutenzione sufficienti per l'uso a cui è destinata.

Si vedano in proposito i dettagli della documentazione fotografica allegata alla presente.

PARTI COMUNI

Si da atto della carenza dell'elaborato planimetrico catastale.

Completa la consistenza dell'immobile la corrispondente quota di comproprietà sulle parti comuni e indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento insiste in un complesso edilizio residenziale elevato su tre piani fuori terra oltre al piano soffitte.

La costruzione è formata da una struttura portante verticale in muratura, con solai di piano in laterocemento mentre la copertura, disposta a padiglione, è formata da struttura portante costituita da travi in latero-cemento con interposti tavelloni in laterizio e soprastante manto in tegole marsigliesi.

L'immobile è sprovvisto di impianto ascensore.

Internamente l'unità immobiliare è completamente pavimentata con mattonelle in ceramica con alcuni vani che sono stati rivestiti con pavimento in legno laminato.

Le pareti sono completate con intonaco civile e tinteggiatura a tempera fine.

Il terrazzo è fornito di pavimento in gres mentre il locale soffitta, presenta finiture allo stato grezzo.

Gli impianti sono autonomi, formati sotto traccia e non conformi alla vigente normativa.

L'impianto di riscaldamento, è formato da un bruciatore, ubicato nel terrazzo, alimentato a gas metano (allacciato alla rete cittadina). La diffusione avviene con elementi radianti, presenti in ogni vano ed accessorio, in ghisa.

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno verniciato, con vetro semplice, e serrande avvolgibili in plastica. Gli infissi interni sono in legno verniciato.

Per migliore individuazione delle caratteristiche dell'edificio in generale e delle parti esclusive si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato da XXXXXXX, nata a, C.F.XXXXXXX, proprietaria per la piena proprietà della quota di 1/2 in regime di separazione dei beni con XXXXXXX unitamente ai figli della stessa XXXXXXX nato a il XXXXXXX nato a e XXXXXXX nato a

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 27/02/1976 al 25/03/2008	XXXXXXX, nata a	Compravendita

	proprietaria per la piena proprietà della quota di 1/1.	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ciro Lenzi	27/02/1976	1542	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	12/03/1976	652	473
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	10/03/1976	618	216
Dal 26/03/2008 al 13/09/2018	XXXXXXX, nata in C.F.XXXXXXX, proprietaria per la piena proprietà della quota di 1/2; XXXXXXX, nato in C.F.XXXXXXX, proprietario per la piena proprietà della quota di 1/2.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Biagioli Laura	26/03/2008	4883	2414
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pescia	02/04/2008	1811	1013
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.

A seguito degli accertamenti effettuati è emerso che la dante causa XXXXXXX è divenuta proprietaria dell'immobile a seguito dell'atto del 1976 sopra citato.

Alla stipula di tale atto è comparsa la sola XXXXXXX che si presume fosse già sposata con XXXXXXX Enzo anche perché dalla lettura dell'atto si rileva che XXXXXXX è maritata XXXXXXX.

Ne consegue che i beni acquistati sono entrati nel patrimonio comune dei coniugi (post legge 151/1975) e conseguentemente all'atto della morte di XXXXXXX è entrata in successione anche la comproprietà sul bene de quo.

Tale circostanza si rileva anche nella visura storica catastale (vedi allegato n. 3) dove si evince che la denuncia di successione di XXXXXXXX, apertasi il e registrata a Modena il al n. 653 vol. n. 963, ha dato quale erede XXXXXXXX.

Di tale denuncia non è stata rilevata trascrizione presso la Conservatoria competente di Pescia.

Il notaio che ha redatto la successione (rintracciato tramite la voltura catastale - estratta dallo scrivente consulente presso il catasto) non ha fornito copia della successione (vedi mail allegata).

Anche l'Agenzia delle Entrate di Modena, interpellata allo stesso proposito, non ha fornito copia della denuncia nonostante la doppia richiesta formulata sia dallo scrivente che dalla direzione regionale (vedi mail pec allegate).

Di conseguenza XXXXXXXX è divenuta proprietaria dell'intera proprietà della quota di 1/1 a seguito dei seguenti atti:

- per la quota di 1/2 a seguito dell'atto di compravendita dell'anno 1976;
- per la quota di 1/2 a seguito dell'apertura della successione del marito XXXXXXXX nell'anno 1980.

Quanto sopra potrà comunque essere confermato solo con l'acquisizione della copia della denuncia di successione di XXXXXXXX .

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Tribunale di Pistoia aggiornate al 13/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondario

Iscritto a Pescia il 02/04/2008

Reg. gen. 1812 - Reg. part. 466

Quota: 1/1

Importo: € 360.000,00

A favore di XXXXXXXX

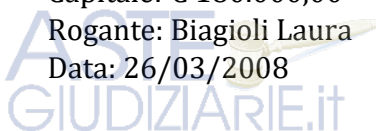
Contro XXXXXXXX, XXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 180.000,00

Rogante: Biagioli Laura

Data: 26/03/2008



N° repertorio: 4884
N° raccolta: 2415

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo - Pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 10/04/2015
Reg. gen. 1271 - Reg. part. 894
Quota: 1/1
A favore di XXXXXXXX.
Contro XXXXXXXX, XXXXXXXX
Formalità a carico della procedura



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 _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 120 del 22/12/2016, il fabbricato, compresa l'area pertinenziale, ricade nelle Aree a prevalente destinazione residenziale con simbologia BR. Gli interventi ammessi in queste zone sono disciplinati dall'art. 76 delle Norme Tecniche di Attuazione.

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.

Presso l'archivio edilizio del Comune di Montecatini Terme si è accertato che il fabbricato è stato edificato a seguito del permesso per costruzione rilasciato a XXXXXXXX e XXXXXXXX Guido il 28/06/1955 (P.E. n. 1955/117). Successivamente è stato oggetto di attività edilizia legittimata con la licenza, rilasciata a XXXXXXXX e XXXXXXXX in data 12/04/1962 (P.E. n. 1962/151).

A seguito del titolo edilizio dell'anno 1963 è stata rilasciato, dal Comune di Montecatini Terme, Permesso di Abitabilità con documento prot. n. 4916 del 10/04/1963.



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.



Lo stato dei luoghi, così come visionato dal consulente in data 19/06/2018, è conforme ai titoli amministrativi rilevati presso il Comune di Montecatini Terme in data 24/08/2018.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le spese condominiali sono spartite dai condomini in parti uguali senza essere ricorsi all'uso dei millesimi di proprietà.



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 D. Cimarosa n.c. 7, piano 1° -

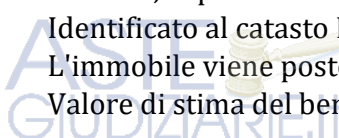
3°

Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di 1/1 sopra porzione di un più ampio fabbricato condominiale residenziale ubicato nella parte nord-ovest del territorio comunale nelle vicinanze del centro cittadino comunale. In particolare l'esecuzione colpisce una unità ad uso abitazione, con accesso da vano scala condominiale, composta al piano primo da ingresso, soggiorno con terrazzo, angolo cottura con annesso ripostiglio, due camere matrimoniali e bagno oltre distaccato locale soffitta, sempre accessibile dal vano scala comune, al piano terzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 517, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 93.566,00



Il sottoscritto ha provveduto alla valutazione con metodo “sintetico comparativo”, con riferimento al parametro tecnico del metro quadrato della “superficie convenzionale”. La valutazione è stata effettuata con il supporto di appropriate indagini di mercato atte a definire gli aspetti economici-estimativi da prendere a riferimento. In particolare si è tenuto conto delle quotazioni espresse nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (rilevazione disponibile: 2° semestre 2017) dell'Agenzia delle Entrate, dal Borsino Immobiliare, dei valori rilevabili dalle pubblicazioni delle riviste specialistiche del settore, dei valori assunti da operatori del settore (agenzie immobiliari e professionisti) e dei valori comparabili rinvenuti.

Essendo l'aspetto economico richiesto quello del valore di mercato, nel valore espresso è compreso, insieme al valore dell'ALLOGGIO anche il valore pro quota delle parti comuni, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con l'area di sedime e con la costruzione stessa (tipo impianti, infissi, servizi condominiali, ecc. ecc.).

Si precisa inoltre che il valore unitario, funzionale alla valutazione finale di stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile e di tutti i coefficienti correttivi di idonea adozione. Nel valore unitario attribuito si è infine tenuto conto delle previsioni urbanistiche di zona.

Come valori comparabili sono stati riscontrati, tramite la piattaforma del sister ed incrociando i dati catastali con quelli della conservatoria, i trasferimenti operati in zona negli ultimi due anni. Da tale ricerca, esclusi i trasferimenti per successione, donazioni ed altri atti non utili, è stata riscontrata una sola compravendita simile, tra oltre 2000 trascrizioni. Peraltro tale atto che riguarda un immobile sito in Montecatini Terme via D. Cimarosa 30 compravenduto per €. 60.000,00 è fatto tra parenti (da genitori a figlia) quindi si ritiene che tale valore possa solo dare una mera indicazione di base ma non sia idoneo allo scopo della perizia anche perché palesemente inferiore ai prezzi di mercato.

Pertanto sono stati raccolti alcuni annunci di vendita di immobili con caratteristiche simili in zona a cui è stato parametrato l'immobile oggetto di stima. Gli annunci sono allegati alla perizia.

Si assume a base di calcolo l'importo unitario di €/mq 1.100,00.

La valutazione finale di stima, corrispondente alla BASE D'ASTA, è di euro 93.500,00 in c.t.(€/mq. 1.100,00 x mq.85,06 = €. 93.566,00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montecatini-Terme (PT) - Via D. Cimarosa n.c. 7, piano 1° - 3°	85,06 mq	1.100,00 €/mq	€ 93.566,00	100,00	€ 93.566,00



Valore di stima:	€ 93.566,00
------------------	-------------

Valore di stima: € 93.566,00



Valore finale di stima: € 93.500,00

Il sottoscritto ha provveduto alla valutazione con metodo “sintetico comparativo”, con riferimento al parametro tecnico del metro quadrato della “superficie convenzionale”. La valutazione è stata effettuata con il supporto di appropriate indagini di mercato atte a definire gli aspetti economiciestimativi da prendere a riferimento. In particolare si è tenuto conto delle quotazioni espresse nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (rilevazione disponibile: 2° semestre 2017) dell'Agenzia delle Entrate, dal Borsino Immobiliare, dei valori rilevabili dalle pubblicazioni delle riviste specialistiche del settore, dei valori assunti da operatori del settore (agenzie immobiliari e professionisti) e dei valori comparabili rinvenuti.

Essendo l'aspetto economico richiesto quello del valore di mercato, nel valore espresso è compreso, insieme al valore dell'ALLOGGIO anche il valore pro quota delle parti comuni, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con l'area di sedime e con la costruzione stessa (tipo impianti, infissi, servizi condominiali, ecc. ecc.).

Si precisa inoltre che il valore unitario, funzionale alla valutazione finale di stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile e di tutti i coefficienti correttivi di idonea adozione. Nel valore unitario attribuito si è infine tenuto conto delle previsioni urbanistiche di zona.

Come valori comparabili sono stati riscontrati, tramite la piattaforma del siter ed incrociando i dati catastali con quelli della conservatoria, i trasferimenti operati in zona negli ultimi due anni. Da tale ricerca, esclusi i trasferimenti per successione, donazioni ed altri atti non utili, è stata riscontrata una sola compravendita similare, tra oltre 2000 trascrizioni. Peraltro tale atto che riguarda un immobile sito in Montecatini Terme via D. Cimarosa 30 compravenduto per €. 60.000,00 è fatto tra parenti (da genitori a figlia) quindi si ritiene che tale valore possa solo dare una mera indicazione di base ma non sia idoneo allo scopo della perizia anche perché palesemente inferiore ai prezzi di mercato.

Pertanto sono stati raccolti alcuni annunci di vendita di immobili con caratteristiche simili in zona a cui è stato parametrato l'immobile oggetto di stima. Gli annunci sono allegati alla perizia.

Si assume a base di calcolo l'importo unitario di €/mq 1.100,00.

La valutazione finale di stima, corrispondente alla BASE D'ASTA, è di euro 93.500,00 in c.t.(€/mq. 1.100,00 x mq.85,06 = €. 93.566,00).



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
25/10/2018



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Dadà Leonardo

ELENCO ALLEGATI:



Foto - Allegato n.1 - Documentazione fotografica

Altri allegati - Allegato n. 2 - Comunicazione inizio operazioni peritali

Visure e schede catastali - Allegato n. 3 - Visure catastali storiche (Aggiornamento al 18/06/2018)

N° 1 Planimetrie catastali - Allegato n. 4 - Planimetria catastale (Aggiornamento al 18/06/2018)

N° 1 Estratti di mappa - Allegato n. 5 - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 18/06/2018)

Altri allegati - Allegato n. 6 - Visure conservatoria (Aggiornamento al 13/09/2018)

N° 3 Concessione edilizia - Allegato n. 7 - Titoli edilizi - abitabilità (Aggiornamento al 24/08/2018)

Atto di provenienza - Allegato n. 8 - Titolo di provenienza

Altri allegati - Allegato n. 9 - Estratto R.U.

Altri allegati - Allegato n. 10 - Stato di famiglia (Aggiornamento al 27/07/2018)

Altri allegati - Allegato n. 11 - Annunci immobiliari

Altri allegati - Allegato n. 12 - Mail di corrispondenza Notaio/Agenzia delle Entrate

Altri allegati - Allegato n. 13 - C.D. perizia ed allegati



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via D. Cimarosa n.c. 7, piano 1° -

3°

Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di 1/1 sopra porzione di un più ampio fabbricato condominiale residenziale ubicato nella parte nord-ovest del territorio comunale nelle vicinanze del centro cittadino comunale. In particolare l'esecuzione colpisce una unità ad uso abitazione, con accesso da vano scala condominiale, composta al piano primo da ingresso, soggiorno con terrazzo, angolo cottura con annesso ripostiglio, due camere matrimoniali e bagno oltre distaccato locale soffitta, sempre accessibile dal vano scala comune, al piano terzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 517, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 120 del 22/12/2016, il fabbricato, compresa l'area pertinenziale, ricade nelle Aree a prevalente destinazione residenziale con simbologia BR. Gli interventi ammessi in queste zone sono disciplinati dall'art. 76 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 93.500,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 105/2015 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 93.500,00



Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - Via D. Cimarosa n.c. 7, piano 1° - 3°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 517, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	85,06 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato, nel suo insieme, versa in condizioni di manutenzione sufficienti. Nelle parti esterne si rileva l'assenza di tinteggiatura delle facciate. Il vano scala si presenta in condizioni modeste con finiture piuttosto obsolete. Internamente l'abitazione risulta formata con finiture di XXXXXXXXa concezione ma in buono stato di manutenzione. La soffitta è allo stato grezzo ed in condizioni di manutenzione sufficienti per l'uso a cui è destinata. Si vedano in proposito i dettagli della documentazione fotografica allegata alla presente.		
Descrizione:	Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di 1/1 sopra porzione di un più ampio fabbricato condominiale residenziale ubicato nella parte nord-ovest del territorio comunale nelle vicinanze del centro cittadino comunale. In particolare l'esecuzione colpisce una unità ad uso abitazione, con accesso da vano scala condominiale, composta al piano primo da ingresso, soggiorno con terrazzo, angolo cottura con annesso ripostiglio, due camere matrimoniali e bagno oltre distaccato locale soffitta, sempre accessibile dal vano scala comune, al piano terzo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato da XXXXXXXX, nata a Banja Luka (Bosnia Erzegovina) il 02/03/1974, C.F.XXXXXXX, proprietaria per la piena proprietà della quota di 1/2 in regime di separazione dei beni con XXXXXXXX unitamente ai figli della stessa XXXXXXXX nato a Borgo San Lorenzo (FI) il 01/06/2002, XXXXXXXX nato a Pescia (PT) il 12/04/2011 e XXXXXXXX nato a Pescia (PT) il 28/05/2017.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondario
 - Iscritto a Pescia il 02/04/2008
 - Reg. gen. 1812 - Reg. part. 466
 - Quota: 1/1
 - Importo: € 360.000,00
 - A favore di XXXXXXXX
 - Contro XXXXXXXX, XXXXXXXX
 - Formalità a carico della procedura
 - Capitale: € 180.000,00



Rogante: Biagioli Laura
Data: 26/03/2008
N° repertorio: 4884
N° raccolta: 2415



Trascrizioni

• **Atto Esecutivo - Pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 10/04/2015

Reg. gen. 1271 - Reg. part. 894

Quota: 1/1

A favore di XXXXXXXX.

Contro XXXXXXXX, XXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

