

TRIBUNALE DI PISTOIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. [REDACTED]

Creditore Procedente: [REDACTED]

Avvocato [REDACTED]

Debitori: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: [REDACTED]

C.T.U. Dott. Arch. [REDACTED] Incarico del 21/07/2017

LOTTO UNICO

Dati generali e ubicazione

Appartamento posto nel comune di Pieve A Nievole (PT) in Via G. Marconi, 28 interno 18, corredato di posto auto coperto.

Trattasi di appartamento situato al piano primo e ubicato nella porzione sud di un più ampio fabbricato condominiale composto da complessivi dieci appartamenti distribuiti su due ingressi; all'unità immobiliare è annesso un auto coperto, precisamente quello a destra guardando l'ingresso condominiale.

Il complesso immobiliare si trova nella frazione sud del territorio comunale di Pieve a Nievole denominata "Via Nova", in una zona arretrata e poco transitata rispetto alla viabilità principale di Via G. Marconi.

La zona è dotata di attività commerciali di prima necessità, di fermata degli autobus, non presenta problemi relativi al parcheggio di auto, inoltre nelle vicinanze, si trovano la scuola dell'infanzia e la scuola primaria.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, ripostiglio, soggiorno, disimpegno, due camere doppie, bagno e due ampi terrazzi.

Completezza documentazione ex art. 567

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

Confini

Appartamento: parti condominiali, aventi causa [REDACTED], salvo se altri.

Posto auto coperto: parti condominiali, aventi causa [REDACTED] salvo se altri.

Consistenza immobile

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	17,00 mq	17,00 mq	0,70	11,90 mq	2,80 m	terreno
Balcone scoperto	36,30 mq	36,30 mq	0,25	9,07 mq	0,00 m	1
Abitazione	81,00 mq	84,00 mq	1,00	84,00 mq	2,83 m	1
Totale superficie convenzionale				104,97 mq		

Titolari dell'immobile

Soggetto	Diritto
██████████ (Comproprietario)	Proprietà (1/2)
██████████ (Comproprietario)	Proprietà (1/2)

Diritti posti in vendita

Soggetto	Diritto
██████████	Proprietà (1/1)
██████████	Proprietà (1/1)

Provenienza ventennale

ELENCO ATTI

Periodo	Atto	Titolari
Dal 08/06/1983	Compravendita	<p>██████████ ██████████ C.F. ██████████ proprietaria per la quota di 1/2 della piena proprietà. ██████████ nato il ██████████ il ██████████ proprietario per la quota di 1/2 della piena proprietà.</p>
Dal 28/05/1999 al 20/07/2004	Dichiarazione di successione - (██████████) deceduto in data ██████████	<p>██████████ ██████████ proprietaria per la quota di 63/112 della piena proprietà. ██████████ A nata in Tunisia il ██████████, C.F. ██████████ proprietaria per la quota di ██████████ della piena proprietà. ██████████ nata in Tunisia il ██████████, C.F. ██████████ proprietaria per la quota di 7/112 della piena proprietà. ██████████ ██████████ proprietario per la quota di 14/112 della piena proprietà. ██████████ nato in ██████████ il ██████████ proprietario per la quota di ██████████ della piena proprietà. ██████████ ██████████ proprietaria per la quota di ██████████ della piena proprietà.</p>
Dal 21/07/2004 al 21/07/2004	Compravendita	██████████

Dal 22/07/2004	Compravendita	proprietaria per quota 1/1 della piena proprietà [redacted] proprietario per QUOTA DI 1/2 E PER QUOTA INTERA DI DIRITTO [redacted] [redacted] proprietaria per QUOTA DI 1/2 E PER QUOTA INTERA DI DIRITTO
----------------	---------------	--

Si riscontra la continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento

La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata e la situazione della proprietà attualmente è invariata

L'atto di provenienza relativo alla compravendita del 22/07/2004 verrà inserito come allegato, così come la copia del contratto di comodato gratuito stipulato fra ## [redacted] ## in data 18 aprile 2017.

Cronistoria catastale

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/1982 al 27/05/1999	[redacted] con sede a GRADO Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fig. 7, Part. 1187, Sub. 7 Categoria A3 Categoria C6 Fig. 7, Part. 1187, Sub. 1 Piano T
Dal 28/05/1999 al 20/07/2004	[redacted] proprietaria per la quota di 7/112 della piena proprietà. [redacted] proprietaria per la quota di 7/112 della piena proprietà. [redacted] proprietario per la quota di 14/112 della piena proprietà. [redacted] proprietario per la quota di 14/112 della piena proprietà. [redacted] proprietaria per la quota di 7/112 della piena proprietà. [redacted] proprietaria per la quota di 63/112 della piena proprietà.	Catasto Fabbricati Fig. 7, Part. 1187, Sub. 1 Categoria C6 Cl. 2, Cons. 17 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 36,88 Piano T
Dal 28/05/1999 al 20/07/2004	[redacted] proprietaria per la quota di 7/112 della piena proprietà. [redacted] proprietaria per la quota di 7/112 della piena proprietà. [redacted] proprietario per la quota di 14/112 della piena proprietà.	Catasto Fabbricati Fig. 7, Part. 1187, Sub. 7 Categoria A3 Cl. 3, Cons. 5 Superficie catastale 100 Rendita € 271,14

██████████ proprietario per la quota di Piano 1
14/112 della piena proprietà. ██████████
██████████ proprietaria per la quota di
7/112 della piena proprietà.
██████████ proprietaria per la
quota di 63/112 della piena proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dal 21/07/2004 al 21/07/2004 ██████████ 1/1 piena
proprietà

Catasto **Fabbricati**
Fig. 7, Part. 1187, Sub. 1
Categoria C6
Cl. 2, Cons. 17 mq
Superficie catastale 17 mq
Rendita € 36,88
Piano T

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dal 21/07/2004 al 21/07/2004 ██████████ 1/1 piena
proprietà

Catasto **Fabbricati**
Fig. 7, Part. 1187, Sub. 7
Categoria A3
Cl. 3, Cons. 5
Superficie catastale 100
Rendita € 271,14
Piano 1

Dal 22/07/2004 al 18/10/2017 ██████████ 1/2 ██████████
1/2

Catasto **Fabbricati**
Fig. 7, Part. 1187, Sub. 7
Categoria A3
Cl. 3, Cons. 5
Superficie catastale 100
Rendita € 27.114,00
Piano 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dal 22/07/2004 al 18/10/2017 ██████████ 1/2 ██████████
1/2

Catasto **Fabbricati**
Fig. 7, Part. 1187, Sub. 1
Categoria C6
Cl. 2, Cons. 17 mq
Superficie catastale 17 mq
Rendita € 36,88
Piano T

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dati catastali

Dati identificativi

Dati di classamento

Sez	Foglio	Part	Sub	Zona cens	Cat	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	7	1187	7		A3	3	5 vani	100 mq	€ 271,14	1
	7	1187	1		C6	2	17 mq	17 mq	€ 36,88	T

In seguito ad attente analisi delle planimetrie depositate presso l'agenzia del Territorio ed all'attento rilievo effettuato nel corso del sopralluogo in data 12 ottobre 2017, si è potuto riscontrare la generale corrispondenza della planimetria catastale dell'appartamento e del posto auto rispetto allo stato attuale dei luoghi. I dati catastali corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento trascritto il 29/06/2012 reg. gen. 2541, reg. part. n. 1802 e nel verbale di pignoramento trascritto il 29/10/2007 reg. gen. 7509, reg. part. n. 3818

Precisazioni

L'appartamento in occasione del sopralluogo è risultato occupato da ### [redacted] ## con Contratto di comodato ad uso gratuito registrato presso Agenzia delle Entrate, Dipartimento Provinciale, Ufficio Territoriale di Pistoia, registro Atti Privati in data 26/04/2017 n. 872.

Inoltre, a seguito di verifiche effettuate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pieve A Nievole, risultano residenti nell'appartamento, oltre a ### [redacted] ##, ## [redacted] (esecutato),

[redacted] e [redacted] hanno contratto il matrimonio in data [redacted] nel Comune di [redacted] in Provincia di [redacted] come risulta dalla Trascrizione dell'atto di matrimonio effettuata in data 6 agosto 2007, presso l'Ufficio dello Stato Civile di Pieve a Nievole,

Patti

L'Appartamento risulta occupato da ### [redacted] ## destinataria di un contratto di comodato gratuito stipulato in data 18 aprile 2017 e registrato a Pescia in data 26/04/2017 n. 872; inoltre, è residente nell'appartamento un comproprietario e la sua famiglia, come risulta da certificato contestuale rilasciato dal Comune di Pieve A Nievole.

Stato conservativo

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è mediocre: gli infissi necessitano di riparazioni e di verniciature, anche i parapetti e la pavimentazione dei terrazzi presentano alcuni elementi da sostituire, il locale del bagno necessita di opere di manutenzione relative ai rivestimenti ed alla tinteggiatura delle pareti.

Parti Comuni

Appartamento e posto auto, oltre ai diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato condominiale, hanno diritti di comproprietà sul resede scoperto a comune fra i fabbricati condominiali A e B (resede rappresentato dalle particelle 1238,1246,1235 e 1243 del foglio 7)

Servitù

E' presente una servitù di passo pedonale e carrabile definita nell'atto del Notaio [redacted] di Pescia stipulato in data 8 giugno 1983, rep. n. 16320, registrato a Pescia il 28/06/1983 art. 1619.

Caratteristiche costruttive prevalenti

La copertura del fabbricato condominiale è a padiglione con struttura in laterocemento e manto in elementi di cotto. Il condominio non è servito da ascensore. Le pareti esterne presentano un rivestimento con intonaco di tipo civile a finitura ruvida, mentre quelle interne presentano un intonaco di tipo civile liscio. L'appartamento risulta libero su tre lati: le due camere si affacciano a Sud, il soggiorno si affaccia a Est, mentre la cucina, ripostiglio e bagno si affacciano a Ovest. Al terrazzo sul lato Sud-Ovest si accede direttamente dalla cucina e dalla camera, mentre al terrazzo sul lato Est si accede dal soggiorno. Tutti gli ambienti risultano ben illuminati ed areati. L'altezza interna utile è circa 3,80 ml, pressoché uguale in tutte le stanze.

La pavimentazione interna è realizzata con mattonelle di ceramica colorata e decorata a motivi geometrici, diversi tra la zona notte e zona giorno.

Gli infissi esterni presentano ante al battente di legno e vetro camera, protetti da tapparelle avvolgibili di PVC, le porte interne sono di legno tamburato.

L'impianto elettrico, idrico e termico è sottotraccia, sono presenti termosifoni di alluminio, il bagno è dotato di boiler per la produzione di acqua calda sanitaria.

Il posto auto coperto è ricavato in una porzione del piano terreno delimitata da pilastri e dal percorso ad uso condominiale per l'accesso agli appartamenti, tale superficie è segnalata con una striscia colorata posta sulla pavimentazione.

Stato di occupazione

Occupato dall'esecutato e da terzi con contratto di comodato gratuito, registrato in data 26/04/2017 riportante la scadenza del 30/04/2021.

Contratto registrato presso Agenzia delle Entrate, Dipartimento Provinciale, Ufficio Territoriale di Pistoia, registro Atti Privati in data 26/04/2017 n. 872.

[redacted] ## concede in Comodato gratuito # [redacted] ##, c.f. [redacted] ## appartamento e posto auto.

Il comodatario si assume eventuali spese di manutenzione ordinaria e i consumi di acqua, Enel, gas, ecc.

Nel caso che il comodatario non rilasci l'immobile alla normale scadenza del contratto di comodato gratuito, si impegna a corrispondere la somma di € 10,00 giornaliera come importo relativo all'indennità di occupazione.

A seguito di verifica effettuata presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pieve A Nievole, risultano residenti nell'appartamento i sigg.ri: # [redacted] ##, # [redacted] A (esecutato), [redacted] anno di nascita [redacted] (figlia dell'esecutato), [redacted] anno di nascita [redacted] (figlio dell'esecutato), [redacted] anno di nascita [redacted] (nipote dell'esecutato), [redacted] anno di nascita 2014 (nipote dell'esecutato), [redacted] anno di nascita [redacted] (genere dell'esecutato), [redacted] anno di nascita [redacted] (persona convivente)##

Formalità pregiudizievoli

Elenco delle formalità

Tipo	Descrizione
------	-------------

Iscrizione	<p>Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Iscritto a Pescia il 23/07/2004 Reg. gen. 4559 - Reg. part. 1114 Importo: € 260,00 A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED]</p>
Trascrizione	<p>Verbale di Pignoramento Trascritto a Pescia il 29/10/2007 Reg. gen. 7509 - Reg. part. 3818 A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED]</p>
Iscrizione	<p>IPOTECA LEGALE derivante da Ipoteca Legale ai sensi art.77 dpr 602/73 Iscritto a Pescia il 05/03/2010 Reg. gen. 1028 - Reg. part. 234 Importo: € 22.508,78 A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED]</p>
Trascrizione	<p>Verbale di Pignoramento Trascritto a Monsummano Terme il 29/06/2012 Reg. gen. 2541 - Reg. part. 1802 A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED]</p>

Normativa urbanistica

Dall'esame del regolamento urbanistico vigente il complesso immobiliare di cui fa parte l'appartamento, ricade in zona definita "B4- edifici plurifamiliari isolati non omogenei (art. 21 NTA)", mentre la zona limitrofa in corrispondenza del lato sud, è destinata ad "Aree per Spazi Pubblici Attrezzati, per il gioco e gli impianti sportivi (art. 23.3 NTA)".

Regolarità edilizia

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia n. 107/ del 30/12/1978. In data 05/01/1983 è stato rilasciato Certificato di Abitabilità pratica n. 107/78. Per opere estetiche ed interne eseguite in difformità delle predetta Concessione, è stata presentata ai sensi dell'art. 37 della L.R. 43/03 pratica di Richiesta di Sanatoria Edilizia in data 09/06/2004 e successivamente rilasciata Concessione Edilizia a Sanatoria n. 54/04 in data 19/07/2004.

Lo stato attuale dell'unità immobiliare risulta in regola dal punto di vista urbanistico ed edilizio e corrisponde con quanto depositato in comune. Il bene non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica, tuttavia tenendo conto dell'epoca di costruzione del fabbricato, delle tecniche costruttive adottate, della tipologia degli infissi e degli impianti tecnologici presenti, è possibile riconoscere caratteristiche riconducibili alla Classe Energetica "G"; si tratta di una classe bassa che prevede alti consumi energetici.

Vincoli od oneri condominiali

Dalle verifiche effettuate non sono stati riscontrati vincoli gravanti sull'immobile. Resteranno comunque a carico dell'acquirente:

- attestato di prestazione energetica;
- certificazione impianto di riscaldamento;
- certificazione impianto elettrico;
- pagamento di quote condominiali

L'ammontare delle quote condominiali, comunicato dall' Amministratore del Condominio ##studio tecnico associato [redacted] Montecatini Terme## è così distribuito:

- debito a consuntivo approvato 2015/2016 € 10120,52
- spese salvo conguaglio dell'esercizio in corso (chiusura bilancio 31/10/2017) € 888,00

Inoltre vanno aggiunte le seguenti spese, attualmente addebitate all'intero condominio, nei vari bilanci:

- contributo unificato D.l. Agenzia delle Entrate - € 272,52 (esercizio 2015/2016)
- accertamento proprietà ## [redacted] ## - € 122,00 (esercizio 2013/2014)
- Imposta di Registro D.l. Agenzia delle Entrate - € 361,50 (esercizio 2013/2014)
- Decreto Ingiuntivo ## [redacted] ## - € 711,56 (esercizio 2012/2013)

Le spese straordinarie, già deliberate, ammontano pertanto a 12476,10 €

I millesimi di tabella A di proprietà Generale dell'interno 18 sono 51,72 e l'importo medio per spese condominiali è di circa € 900,00 annue.

Stima del bene

Per la valutazione del più probabile valore di mercato attuale dell'unità immobiliare è stato seguito il procedimento di stima di tipo "comparativo diretto" basato sul confronto diretto tra il bene il questione ed una molteplicità di beni simili e confrontabili, considerando i beni liberi e disponibili. Inoltre sono state assunte le informazioni necessarie sull'andamento del mercato di beni simili (fonti: agenzie immobiliari, pubblicazioni specializzate, dati ISTAT, informazioni acquisite in loco, annunci aste e vendite giudiziarie), tenendo conto dell'ubicazione, dell'epoca di realizzazione, delle caratteristiche costruttive del grado di rifinitura, dello stato di manutenzione e di conservazione generale. L'Agenzia del Territorio, nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per il Comune di Pieve A Nievole, nel primo semestre dell'anno 2017, per gli edifici con caratteristiche di "abitazioni di tipo economico" in stato conservativo normale, riporta valori oscillanti tra € 1.100,00 e € 1.350,00 al mq. Rapportando la somma dei prezzi accertati e pagati ultimamente per appartamenti simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche a quella oggetto di stima, è scaturita la quotazione media di 1.100,00 €/mq (di superficie lorda ragguagliata); tale valutazione tiene conto dell'epoca di costruzione del fabbricato, dello stato di conservazione dei beni, della loro consistenza e dell' attuale situazione del mercato immobiliare piuttosto statica e tendente al ribasso.

La superficie commerciale, come precedentemente calcolata, è di 104.97 mq, determinata dalla somma:

- della superficie coperta dell'abitazione, al lordo dei muri divisorii interni, dei muri perimetrali su proprietà esclusive e il 50% dei muri perimetrali su parti comuni;
- del 25% della superficie dei terrazzi, pertinenze esclusive accessorie a ornamento dell'unità immobiliare comunicanti con vani principali: 36,00 mq x 25% = 9 mq;
- del 70% della superficie del posto auto scoperto, pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare non comunicante con vani principali: 17 mq x 70% = 11,90 mq

Applicando il valore del prezzo medio di mercato corrispondente a € 1.100,00 al metro quadrato di superficie commerciale, ricavato dalle indagini effettuate confrontando beni immobili simili a quelli oggetto di pignoramento si ottiene, il più probabile valore di mercato dell'appartamento pari ad € 115.467,00 dal quale si ricava il Valore Complessivo arrotondato di 116.000,00 €. La quota in vendita è il 100 %.

Dati del lotto Unico

Quadro riepilogativo

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Via G. Marconi, 28 - 51018 Pieve a Nievole (PT) con posto auto coperto	104,97 mq	1.100,00 €/mq	€ 115.467,00	100,00 %	€ 115.467,00
Valore di stima arrotondato					€ 116.000,00

La sottoscritta ritiene di aver svolto con massimo scrupolo l'incarico affidatole, al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it