

TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lapardi Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 424/2012 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Via Selvatana n. 42.....	5
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - Via di Salceto n. 43a.....	5
Bene N° 3 - Bosco ceduo ubicato a Quarrata (PT) - loc. Montemagno Via Guado.....	6
Bene N° 4 - Vigneto ubicato a Quarrata (PT) - Loc. Montemagno Via Bonaccorso da Montemagno.....	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2.....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità.....	12
Confini.....	12
Consistenza.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali.....	14
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
	2

Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Lotto 3	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Titolarità.....	19
Confini	20
Consistenza	20
Cronistoria Dati Catastali	20
Dati Catastali.....	20
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli	22
Normativa urbanistica	23
Lotto 4	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Titolarità.....	23
Confini	24
Consistenza	24
Cronistoria Dati Catastali	24
Dati Catastali.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli	27
Normativa urbanistica	27
Stima / Formazione lotti	27
Lotto 1	28
Lotto 2	30
Lotto 3	32
Lotto 4	33
Riserve e particolarità da segnalare	35
Riepilogo bando d'asta	37
Lotto 1	37
Lotto 2	37
Lotto 3	37
Lotto 4	38

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 424/2012 del R.G.E.	39
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 70.000,00	39
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 450.000,00	39
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 1.800,00	40
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 3.500,00	40
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	41
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Via Selvatana n. 42	41
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - Via di Salceto n. 43a	41
Bene N° 3 - Bosco ceduo ubicato a Quarrata (PT) - loc. Montemagno Via Guado	42
Bene N° 4 - Vigneto ubicato a Quarrata (PT) - Loc. Montemagno Via Bonaccorso da Montemagno	42



INCARICO

In data 18/12/2017, il sottoscritto Geom. Lapardi Alessandro, con studio in Via Empolese, 235/c/3 - 51015 - Monsummano Terme (PT), email alapardi@alice.it, PEC alessandro.lapardi@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/12/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Via Selvatana n. 42
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - Via di Salceto n. 43a
- **Bene N° 3** - Bosco ceduo ubicato a Quarrata (PT) - loc. Montemagno Via Guado
- **Bene N° 4** - Vigneto ubicato a Quarrata (PT) - Loc. Montemagno Via Bonaccorso da Montemagno

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA SELVATANA N. 42

Piena proprietà di un fondo ad uso ufficio, facente parte di un fabbricato condominiale posto in Pistoia, località Santomato, Via Selvatana n. 42, in una nuova zona completamente urbanizzata. L'immobile è composto da un unico grande vano, antibagno e WC, ed usato come ufficio postale da Poste Italiane.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI SALCETO N. 43A

Fabbricato per civile abitazione libero su quattro lati, elevato di due piani fuori terra oltre piano seminterrato e mansarda, il tutto corredato da resede di terreno esclusivo.

Il fabbricato è composto da due appartamenti per civile abitazione con gli impianti non separati ma bensì in comune (impianto elettrico, impianto di riscaldamento, impianto idraulico), così come risultano a comune il piano interrato (autorimessa, locale di sgombero, centrale termica e cantina), la mansarda e le terrazze di copertura e tutto il resede circostante il fabbricato.

L'appartamento posto al piano terra è composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere una cameretta, bagno, W.C. e ampio terrazzo.

L'appartamento posto al piano primo è composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere una cameretta, bagno, W.C. e terrazzo.

Non è possibile effettuare la vendita separata di ciascun appartamento data la promiscuità degli impianti, della cantina, dell'autorimessa della mansarda e del giardino.

BENE N° 3 - BOSCO CEDUO UBICATO A QUARRATA (PT) - LOC. MONTEMAGNO VIA GUADO

Piccolo appezzamento di terreno boschivo di mq. 2.310, posto in loc. Montemagno, non accessibile direttamente dalla pubblica Via Guado.



BENE N° 4 - VIGNETO UBICATO A QUARRATA (PT) - LOC. MONTEMAGNO VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO

Piccolo appezzamento di terreno della superficie di mq. 2050,00, in stato di abbandono con destinazione Uliveto-Vigneto, accessibile da una strada traversa di Via Bonaccorso da Montemagno.



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Via Selvatana n. 42

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)

CONFINI

Piazzale condominiale da due lati, vano scala condominiale, beni **** Omissis ****, salvo se altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------



UFFICIO	87,12 mq	98,38 mq	1,00	98,38 mq	3,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				98,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				98,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo della superficie lorda dell'immobile ho considerato al 50 % le murature condomniali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1994 al 15/07/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 210, Part. 548, Sub. 10 Categoria A10 Cl.4, Cons. 3,5 Superficie catastale 101 Rendita € 1.464,16 Piano T
Dal 19/12/1997 al 19/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 210, Part. 548, Sub. 10 Categoria A10 Cl.4, Cons. 3,5 Superficie catastale 101 Rendita € 1.464,16 Piano T
Dal 19/06/2008 al 24/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 210, Part. 548, Sub. 10 Categoria A10 Cl.4, Cons. 3,5 Superficie catastale 101 Rendita € 1.464,16 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	210	548	10		A10	4	3,5	101	1464,16	T	

Corrispondenza catastale

Dal rilievo che ho effettuato risulta che vi sono delle piccole difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio, tali difformità consistono in una non corretta rappresentazione della finestra del WC e della finestra adiacente, inoltre non è rappresentato un pilastro interno.

E' necessario la presentazione di una nuova planimetria catastale per miglior rappresentazione grafica con la relativa procedura DOCFA avente un costo, tra diritti ed onorari, pari ad € 350,00 oltre CAP e IVA.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discreto stato conservativo, sono presenti alcune efflorescenze sui muri esterni causate da umidità di risalita.

I pavimenti sono in buono stato conservativo. L'impianto elettrico, gli infissi interni, e gli infissi esterni sono in discreto stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Piazzale antistante l'ufficio rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia nel foglio di mappa 210 dal mappale 548 sub 1 (bene comune non censibile a tutti i subalterni del mappale 548).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni : In C.A.

Esposizione: Sud

Strutture verticali: In C.A.

Solai: in laterizio armato

Pareti esterne ed interne: Tamponature in Laterizio.

Pavimentazione interna: Mattonelle di Monocottura.

Infissi esterni : In Alluminio e vetri.

Infissi Interni: Porte tamburate.

Impianto elettrico: Sottotraccia a 220 V.

Impianto termico: Indipendente con Caldaia a Gas e termosifoni in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 26/11/1997
- Scadenza contratto: 31/10/2021



Canoni di locazione

Canone € 8.506,00



Trattasi di un contratto di affitto tra l'esecutato e **** Omissis **** con inizio dal 01/11/1997 e fino al 31/10/2003, rinnovabile per ulteriori sei anni, con facoltà per il conduttore di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27 comma 7, della Legge 392/1978.

Segnalo inoltre che da visure effettuate presso l'anagrafe tributaria, per il contratto di affitto sopra detto, non risulta pagata né l'imposta di registro annuale né l'imposta di registro per l'ultimo rinnovo automatico.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1997 al 19/06/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Marco Regni	19/12/1997	103.862	12.863
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/01/1998		329
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	08/01/1998	68/v	
Dal 19/06/2008	**** Omissis ****	CESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SEGRETARIO COMUNALE DI PISTOIA	19/06/2008	18846	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA	04/07/2008	6344	3825
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI PISTOIA	30/06/2008	118	

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 risulta attualmente invariata.

Gli atti di provenienza non sono stati allegati al fascicolo, ho provveduto a reperire sia l'atto di compravendita, Not. Regni del 19 novembre 1997, per l'acquisto della proprietà superficaria e sia l'atto di cessione del Segretario Comunale di Pistoia del 19 giugno 2008 per l'acquisto dell'area concessa in diritto di superficie dell'immobile in oggetto.

Tali atti sono allegati alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da **GARANZIA DI FINANZIAMENTO**
Iscritto a Pistoia il 19/03/2008
Reg. gen. 2499 - Reg. part. 562
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Spese: € 150.000,00
Percentuale interessi: 6,70 %
Rogante: Not. M. Regni
Data: 14/03/2008
- **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Iscritto a Pistoia il 21/01/2013
Reg. gen. 555 - Reg. part. 396
Quota: 1/1
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Rogante: UFFICIALE GIUDIZIARIO



NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto ricade, secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Pistoia, in zona "Tessuti di recente formazione stabili/consolidati" di cui all'Art. 41 TR1 delle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto è stato edificato in base alla Concessione Edilizia n. 218 rilasciata dal Comune di Pistoia in data 16 ottobre 1992 e successiva Variante n. 476 rilasciata in data 20 dicembre 1994.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dal rilievo effettuato risulta che l'immobile delle lievi difformità rispetto all'ultima Concessione Edilizia di Variante.

Le lievi difformità consistono in:

- un lieve spostamento della finestra del bagno;
- un piccolo restringimento di una finestra;
- la presenza di un pilastro adiacente al muro esterno frontale;

Sicuramente non si tratta di opere abusive ma bensì di piccole varianti eseguite in corso d'opera.

Le difformità rilevate risultano nell'Elaborato Tecnico allegato.

Con riferimento alle sopra dette difformità, anche a seguito di un confronto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Pistoia, ritengo non si debba procedere a sanatoria in quanto, come previsto dall'Art. 16 comma "e" del Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia, "varianti in corso d'opera di cui all'art. 142 della L.R. 1/2005".

Non risulta né rilasciato, né attestato, il certificato di Agibilità dell'immobile oggetto dell'esecuzione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.



Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.
Previa mia richiesta l'amministrazione del condominio GAMMA 1 di cui fa parte l'immobile in oggetto di mi ha comunicato che fino al 31 dicembre 2017 l'esecutato deve al condominio una somma complessiva di € 1.790,22, come risulta dall'Estratto Conto allegato alla presente.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - Via di Salceto n. 43a

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

Via di Salceto; Comune di Pistoia da due lati; beni **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione Piano Terra	95,47 mq	115,00 mq	1,00	115,00 mq	2,73 m	TERRA
Balcone scoperto piano terra	14,23 mq	14,70 mq	0,25	3,67 mq	0,00 m	TERRA
Abitazione Piano Primo	95,47 mq	115,00 mq	1,00	115,00 mq	2,77 m	PRIMO



Balcone scoperto	5,13 mq	5,50 mq	0,25	1,38 mq	0,00 m	PRIMO
Locale di deposito	18,93 mq	21,48 mq	0,40	8,59 mq	2,00 m	SEMINTERRATO
Cantina	19,83 mq	24,89 mq	0,40	9,96 mq	2,00 m	SEMINTERRATO
Autorimessa	51,57 mq	57,59 mq	0,40	23,04 mq	2,44 m	SEMINTERRATO
CENTRALE TERMICA	3,04 mq	3,35 mq	0,35	1,17 mq	2,44 m	SEMINTERRATO
MANSARDA-LAVANDERIA	18,87 mq	23,48 mq	0,33	7,75 mq	2,45 m	SECONDO
TERRAZZO COPERTO 1	20,68 mq	21,64 mq	0,40	8,66 mq	0,00 m	SECONDO
TERRAZZO COPERTO 2	18,13 mq	18,16 mq	0,40	7,26 mq	0,00 m	SECONDO
Totale superficie convenzionale:				301,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				301,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 13/11/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 272, Part. 52, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7 Superficie catastale 115 Rendita € 451,90 Piano T
Dal 30/06/1987 al 13/11/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 272, Part. 52, Sub. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 51 Superficie catastale 59 Rendita € 208,08 Piano S1
Dal 30/06/1987 al 13/11/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 272, Part. 52, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7 Superficie catastale 117 Rendita € 451,90 Piano 1
Dal 13/11/1998 al 02/03/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 272, Part. 52, Sub. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 51 Superficie catastale 59 Rendita € 208,08 Piano S1
Dal 13/11/1998 al 02/03/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 272, Part. 52, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7

		Superficie catastale 117 Rendita € 451,90 Piano 1
Dal 13/11/1998 al 02/03/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 272, Part. 52, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7 Superficie catastale 59 Rendita € 451,90 Piano T

I titolari catastali attuali non corrispondono a quelli reali in quanto non risulta volturata la riunione d'usufrutto in morte del sig. **** Omissis **** deceduto a Pistoia in data 21/05/2010 come risulta dal certificato di morte allegato alla presente.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	272	52	3		A3	4	7	115	451,9	T		
	272	52	4		A3	4	7	117	451,9	1		
	272	52	5		C6	3	51	59	208,8	S1		

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale dell'appartamento posto al piano terra non corrisponde allo stato di fatto in quanto manca l'ampliamento del terrazzo effettuato nell'anno 1999 ed inoltre compaiono dei gradini non presenti nella realtà.

La planimetria catastale dell'appartamento posto al piano primo non corrisponde allo stato di fatto in quanto compaiono dei gradini non presenti nella realtà.

La planimetria catastale dell'autorimessa non corrisponde allo stato di fatto, risulta un ripostiglio non presente sul luogo.

E' necessario quindi presentare nuove planimetrie catastali a variazione per miglior rappresentazione grafica con la relativa procedura DOCFA.

Dall'elaborato planimetrico risulta che :

- il terreno circostante il fabbricato, mappale 52 sub 1, è un bene comune non censibile;
- la centrale termica, il portico, le scale, le cantine, la mansarda e le terrazze, mappale 52 sub 2, è un bene comune non censibile al mappale 52 sub 3 (appartamento piano terra) ed al mappale 52 sub 4 (appartamento piano primo);

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo risultava in mediocre stato di manutenzione, le murature perimetrali del piano seminterrato presentano umidità di risalita in più punti e quindi l'intonaco interno è parzialmente in cattivo stato conservativo. I pavimenti degli appartamenti e della mansarda sono in buono stato conservativo. L'impianto elettrico, gli infissi interni, e gli infissi esterni sono in mediocre stato di manutenzione.

Nel soffitto della cucina dell'appartamento vi è un'infiltrazione proveniente dal terrazzo dell'appartamento al piano primo.

PARTI COMUNI

Le parti comuni del fabbricato sono le seguenti:

- 1 - Giardino e rampa di accesso rappresentato dalla particella 52 sub 1;
- 1 - Vano scala, cantina e locale di sgombero posti al piano seminterrato oltre mansarda-lavanderia con i relativi terrazzi coperti posti al piano secondo, il tutto rappresentato dalla particella 52 sub 2;
- 2 - L'autorimessa rappresentata dal mappale 52 sub 5;

Inoltre risultano comuni

- l'impianto idrico-sanitario;
- l'impianto elettrico;
- l'impianto di riscaldamento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è di non recente costruzione (anno 1985), da un esame visivo si presume che:

- le Fondazioni siano in C.A.
- le murature portanti siano in parte in muratura di mattoni pieni ed in parte in C.A. (pilastri e travi) in discreto stato di manutenzione salvo per la parte seminterrata che presenta numerose tracce di risalita di umidità;
- le strutture orizzontali siano in laterizio armato;
- le Scale sono in C.A. con rivestimento in Granito in stato di conservazione buono.
- le Pareti interne sono in mattoni forati di Laterizio in stato di conservazione buono.
- la Pavimentazione interna in Mattonelle di Monocottura in stato di conservazione discreto.
- gli Infissi esterni sono in Legno verniciato e vetri con camera d'aria in stato di conservazione mediocre.
- gli Infissi Interni sono in legno in stato di conservazione discreto.
- l'Impianto elettrico è Sottotraccia a 220 V.
- l'Impianto termico è condominiale con Caldaia a Gas e termosifoni in alluminio.
- il Terreno esclusivo è in parte un giardino in disuso ed in parte una rampa di accesso all'autorimessa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalle proprie figlie **** Omissis ****



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/1980 al 13/11/1998	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA DELL' AREA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. G. Cappellini	21/11/1980	114108	12230
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA	19/12/1980		4466
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI PISTOIA	11/12/1980	3451	
		Dal 13/11/1998 al 02/03/2018	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Not. M. Regni	13/11/1998			112817	14918
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA	07/12/1998				5674
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO DEL REGISTRO DI PISTOIA	03/12/1998			2739/V	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



In data 21 maggio 2010 è deceduto il sig. **** Omissis **** per cui l'usufrutto a lui spettante si è riunito alla nuda proprietà, da tale data l'esecutata è diventata titolare della piena proprietà dell'immobile in oggetto.

Segnalo che non è stata effettuata la voltura, al Catasto Fabbricati, per cui il defunto sig. **** Omissis **** appare ancora in visura catastale.

L'atto di provenienza non è stato depositato ho provveduto a reperirlo e verrà inserito come allegato della presente relazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di PISTOIA aggiornate al 28/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a PISTOIA il 01/12/2006
Reg. gen. 12146 - Reg. part. 2699
Quota: 1/1
Importo: € 1.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 550.000,00
Rogante: Not. M. REGNI
Data: 29/11/2006
N° repertorio: 197902
N° raccolta: 35502
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PISTOIA il 12/06/2009
Reg. gen. 5017 - Reg. part. 1053
Quota: 1/1
Importo: € 540.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 270.000,00
Rogante: Not. M. Regni
Data: 10/06/2009
N° repertorio: 205613
N° raccolta: 40925
- **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Iscritto a Pistoia il 21/01/2013
Reg. gen. 555 - Reg. part. 396
Quota: 1/1
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Rogante: UFFICIALE GIUDIZIARIO



NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto ricade, secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Pistoia, in zona "Tessuti di recente formazione stabili/consolidati" di cui all'Art. 41 TR1 delle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non è provvisto del certificato e/o attestazione di abitabilità. L'immobile è stato costruito in base alla concessione edilizia n. 41 rilasciata dal Comune di Pistoia in data 29/01/1981.

Per modifiche eseguite in difformità da detta Concessione Edilizia è stata rilasciata in data 17/03/1999 Concessione Edilizia in sanatoria n. 448.

In data 20/09/2006 (pratica 1740/2006/1) è stata presentata una Dichiarazione di Inizio Attività per rifacimento di intonaci interni ed esterni.



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.

Gli elaborati facenti parte della concessione a sanatoria rilasciata non corrispondono allo stato dei luoghi.

Risulta che alcuni lati del fabbricato siano leggermente più lunghi, queste lievi differenze rientrano comunque nelle tolleranze previste sia dal DPR n. 380/2001 e sia dalla Legge Regionale n. 65/2014.

Il porticato d'ingresso risulta leggermente più grande rispetto agli elaborati della Concessione a Sanatoria.

Risulta anche uno sfalsamento dei solai tra i due livelli degli appartamenti, in quanto in realtà esiste un solo gradino (2 alzate) tra i due livelli invece negli elaborati della sanatoria sono rappresentati 2 gradini (tre alzate).

Da un confronto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Pistoia è emerso che, per sanare queste difformità,



dovrà essere presentata un'attestazione di conformità ai sensi dell'art. 209 L.R. Toscana n. 65/2014 con i seguenti costi:

- Oblazione (determina n. 1862 del 02/11/2016) € 5.164,00 x 2 =
€ 10.328,00
 - Spese Tecniche
€ 3.200,00
 - Adeguamento planimetrie catastali
€ 1.500,00
- TOTALE € 15.028,00



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono parti comuni con terzi, il vincolo condominiale è dato dalla promiscuità dei due appartamenti tra loro.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Bosco ceduo ubicato a Quarrata (PT) - loc. Montemagno Via Guado

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



CONFINI

Beni **** Omissis ****, beni **** Omissis ****, beni **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo Boschivo	2310,00 mq	2310,00 mq	1,00	2310,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2310,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2310,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/02/1983 al 28/03/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 119 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 23 10 Reddito dominicale 1,43 Reddito agrario € 0,72
Dal 28/03/1995 al 26/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 119 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 23 10 Reddito dominicale 1,43 Reddito agrario € 0,72

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

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

28	119				Bosco ceduo	2	00 23 10	1,43	0,72	
----	-----	--	--	--	-------------	---	----------	------	------	--

Corrispondenza catastale



Dal sopralluogo effettuato ho constatato che esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/1983 al 28/03/1995	**** Omissis ****	SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. G. Cappellini	22/02/1983	116661	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA	24/03/1983	1654	1137
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO DEL REGISTRO DI PISTOIA	14/03/1983	644			
Dal 28/03/1995 al 26/05/2007	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/03/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA	22/07/1996	4847	3206



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI PISTOIA	29/05/1996	1121	
Dal 26/05/2007 al 02/03/2018		**** Omissis ****			
		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA	06/08/2008	7812	4783
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI PISTOIA	26/05/2008	44	1288

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dopo la trascrizione del pignoramento risulta quanto segue:

Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/03/2016 - Registro Particolare 1240 Registro Generale 1772

Pubblico ufficiale FABRIZIO NENCIONI Repertorio 1781/1347 del 22/01/2010

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 888 del 2010

TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/03/2016 - Registro Particolare 1588 Registro Generale 2266

Pubblico ufficiale MUSTI ANTONIO Repertorio 3411/2624 del 21/03/2016

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di PISTOIA aggiornate al 28/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Iscritto a Pistoia il 21/01/2013
Reg. gen. 555 - Reg. part. 396
Quota: 1/1
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: UFFICIALE GIUDIZIARIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

L'appezzamento di terreno in oggetto ricade, secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Quarrata, in zona EC2 "Aree della collina arborata".

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Vigneto ubicato a Quarrata (PT) - Loc. Montemagno Via Bonaccorso da Montemagno

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 esegutati:

- **** Omissis **** (Diritto del livellario 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Diritto del livellario 1/2)
- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

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

- **** Omissis **** (Diritto del livellario 1/2)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Risulta pignorata la quota di Comproprietà di 1/2, dalla certificazione catastale storica risulta invece che l'esecutata ha un diritto livellario pari ad 1/2.

CONFINI

Beni **** Omissis ****, beni **** Omissis ****, beni **** Omissis **** salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2050,00 mq	2050,00 mq	1,00	2050,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2050,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2050,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/02/1983 al 28/03/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 272 Qualità uliveto-Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 20 50 Reddito dominicale 8,47 Reddito agrario € 6,88
Dal 28/03/1995 al 26/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 272 Qualità Uliveto Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 20 50 Reddito dominicale 8,47 Reddito agrario € 6,88
Dal 26/05/2007 al 26/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 272 Qualità Uliveto Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 20 50 Reddito dominicale 8,47 Reddito agrario € 6,88
Dal 26/05/2007 al 02/03/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 272 Qualità Uliveto Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 20 50 Reddito dominicale 8,47

		Reddito agrario € 6,88
--	--	------------------------

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
30	272				uliveto-Vigneto	2	00 20 50	8,47	6,88	



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle visure catastali risulta un livello a favore della Chiesa SANTA MARIA NOVELLA DI FIRENZE, in particolare risulta anche nella prima intestazione catastale (in atti dal 29/09/1987) derivante dalla voltura dell'Atto di acquisto dei signori MIGLIORI CLARICE e LOGLI MARIO.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/1983 al 28/03/1995	**** Omissis ****	SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. G. Cappellini	22/03/1983	116661	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA	24/03/1983	1654	1137
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		UFFICIO DEL REGISTRO DI PISTOIA	14/03/1983	644	
Dal 28/03/1995 al 26/05/2007	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/03/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA	22/07/1996	4847	3206
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO DEL REGISTRO DI PISTOIA	29/05/1996	1121			
Dal 26/05/2007 al 02/03/2018	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA	06/08/2008	7812	4783
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO DEL REGISTRO DI PISTOIA	26/05/2008	44	1288		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Faccio notare che dal certificato catastale storico l'esecutata non risulta proprietaria ma "livellaria".

Dopo la trascrizione del pignoramento risulta quanto segue:

Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/03/2016 - Registro Particolare 1240 Registro Generale 1772

Pubblico ufficiale FABRIZIO NENCIONI Repertorio 1781/1347 del 22/01/2010

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 888 del 2010

TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/03/2016 - Registro Particolare 1588 Registro Generale 2266

Pubblico ufficiale MUSTI ANTONIO Repertorio 3411/2624 del 21/03/2016

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di PISTOIA aggiornate al 28/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Iscritto a Pistoia il 21/01/2013
Reg. gen. 555 - Reg. part. 396
Quota: 1/1
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: UFFICIALE GIUDIZIARIO

NORMATIVA URBANISTICA

L'appezzamento di terreno in oggetto ricade, secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Quarrata, in zona EC1 "Aree prevalentemente boscate del crinale del Montalbano".

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, finitura e confort, 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 alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lotto n. 1 UFFICIO : è un unità separata quindi vendibile separatamente.

Lotto n. 2 FABBRICATO : si tratta di due appartamenti ed accessori aventi tra loro gli impianti in comune (elettrico, idraulico e di riscaldamento, inoltre hanno alcune parti comuni promiscue, per tali motivi non sono facilmente divisibili.

Lotto n. 3 si tratta della quota di comproprietà di 1/2 di un appezzamento di terreno boschivo.

Lotto n. 4 si tratta della quota di comproprietà di 1/2 di un appezzamento di terreno in stato di abbandono.

Tutte le vendite sono soggette ad imposta di registro.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Via Selvatana n. 42
Piena proprietà di un fondo ad uso ufficio, facente parte di un fabbricato condominiale posto in Pistoia, località Santomato, Via Selvatana n. 42, in una nuova zona completamente urbanizzata. L'immobile è composto da un unico grande vano, antibagno e WC, ed usato come ufficio postale da Poste Italiane.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 210, Part. 548, Sub. 10, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 70.000,00
L'immobile si trova in una frazione del Comune di Pistoia.
Dalle ricerche effettuate risulta che nella zona esiste una sola unità immobiliare con la stessa destinazione (ufficio), e che recentemente non è stata oggetto di scambio.
Non è stato quindi possibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto.
Essendo l'immobile locato e con reddito certo, ho quindi deciso di effettuare la valutazione adottando due metodi, il metodo della capitalizzazione del reddito e il metodo di stima in base al costo, facendo poi la media ponderata delle due valori otterrò il valore di mercato dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Pistoia (PT) - Via Selvatana n. 42	98,38 mq	711,53 €/mq	€ 70.000,32	100,00	€ 70.000,00
				Valore di stima:	€ 70.000,00

Valore finale di stima: € 70.000,00

L'immobile si trova in una frazione del Comune di Pistoia.

Dalle ricerche effettuate risulta che nella zona esiste una sola unità immobiliare con la stessa destinazione (ufficio), e che recentemente non è stata oggetto di scambio.

Non è stato quindi possibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto.

Essendo l'immobile locato e con reddito certo, ho quindi deciso di effettuare la valutazione adottando due metodi, il metodo della capitalizzazione del reddito e il metodo di stima in base al costo, facendo poi la media ponderata delle due valori otterrò il valore di mercato dell'immobile.

PRIMO METODO DI STIMA (Valore in base al reddito)

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Il reddito capitalizzabile o reddito netto è dato dal reddito lordo ordinario al netto di tutte le spese a carico della proprietà

Spese da detrarre dal reddito lordo:

Manutenzione	3%
Spese Improduttività	2%
Assicurazioni	0,5%
Reintegrazione	1,5%
Amministrazione	1,5%
Imposte	35%
Totale	43,50%

Reddito lordo annuale	€ 8.506,00
Spese da detrarre 25%	€ 3.700,11
Reddito netto annuale	€ 4.805,89
Saggio di capitalizzazione 5%	
Valore in base alla capitalizzazione del reddito	€ 4.805,89 : 0,05 = € 96.117,80

SECONDO METODO DI STIMA (Valore in base al costo)

Il metodo del costo è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato.

L'impiego del metodo del costo è utile nei casi ove sia per la destinazione che per la zona gli immobili sono situati in zone con assenza di mercato, come per l'immobile oggetto della presente valutazione, dove non essendoci altre unità immobiliare simili nelle vicinanze, non è possibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto.

Valore dell'area

$$\text{mq } 2.583,00 \times 28,502/1000 \times \text{€/mq } 30,00 \dots\dots\dots \text{€ } 2.208,61$$

Costo di costruzione

$$\text{Superficie principale mq } 98,38 \times \text{€/mq } 800,00 = \text{€ } 78.704,00$$

Incidenze

Strutture	78.704,00	x 40%	31.481,60
Impianti	78.704,00	x 25%	19.676,00
Finiture	78.704,00	x 35%	27.546,40
Totale	78.704,00		

Deprezzamento

Ct = valore del deprezzamento;

C = costo strutture, impianti, finiture;

t = vetustà strutture, impianti, finiture;

n = vita utile strutture, impianti, finiture;

Con la formula $C \times (1 - t/n)$ otteniamo il valore del deprezzamento

Strutture	31.481,60	x[1-(21/70)]	22.037,12
Impianti	19.676,00	x[1-(21/30)]	5.902,80
Finiture	27.546,40	x[1-(21/35)]	11.018,56
COSTO DI COSTRUZIONE			€ 38.958,48

Oneri urbanizzazione 78.704,00 x 7% € 5.509,28
Spese tecniche 78.704,00 x 8% € 6.296,32
Utile del promotore 78.704,00 x 10% € 7.870,40

Valore dell'immobile in base al costo € 58.634,48



MEDIA PONDERATA DEI VALORI SECONDO I DUE METODI DI STIMA
(96.117,80+58.634,48) : 2 = € 77.376,64

DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI STIMA

Per determinare il prezzo base di vendita il sottoscritto CTU ha tenuto conto dei meccanismi di vendita degli immobili all'asta giudiziaria ritenendo che tali meccanismi comportino un deprezzamento stimabile nella misura del 10%.

Per cui :

PREZZO BASE DI VENDITA

VALORE STIMATO € 77.376,64 x - 10 % = € 69.638,97 arrotondato in € 70.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - Via di Salceto n. 43a
Fabbricato per civile abitazione libero su quattro lati, elevato di due piani fuori terra oltre piano seminterrato e mansarda, il tutto corredato da resede di terreno esclusivo. Il fabbricato è composto da due appartamenti per civile abitazione con gli impianti non separati ma bensì in comune (impianto elettrico, impianto di riscaldamento, impianto idraulico), così come risultano a comune il piano interrato (autorimessa, locale di sgombero, centrale termica e cantina), la mansarda e le terrazze di copertura e tutto il resede circostante il fabbricato. L'appartamento posto al piano terra è composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere una cameretta, bagno, W.C. e ampio terrazzo. L'appartamento posto al piano primo è composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere una cameretta, bagno, W.C. e terrazzo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 272, Part. 52, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 272, Part. 52, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 272, Part. 52, Sub. 5, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 450.000,00
L'immobile si trova in una frazione del Comune di Pistoia.
Da ricerche effettuate sono riuscito a reperire tre atti pubblici di vendita di immobili con caratteristiche simili e ubicati nella stessa zona per cui ho deciso di adottare il metodo di stima per comparazione.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato civile Pistoia (PT) - Via di Salceto n. 43a	301,48 mq	1.496,86 €/mq	€ 451.274,56	100,00	€ 450.000,00
				Valore di stima:	€ 450.000,00

Valore finale di stima: € 450.000,00

Da ricerche effettuate sono riuscito a reperire tre atti pubblici di vendita di immobili con caratteristiche simili e ubicati nella stessa zona, determinando il valore di mercato unitario secondo il seguente schema:

CALCOLO DEL VALORE UNITARIO PER COMPARAZIONE

IMMOBILI PRESI PER LA COMPARAZIONE

IMMOBILE 1

fg. 272 mapp. 137 sub 7
€ 140.000,00 per 1/1

ABITAZIONE coeff. 1,00 MQ. 67,26

SOFFITTA coeff. 0,20 MQ. 8,00

Terreno coeff. 0,05 MQ. 1,30

Superficie Convenz. MQ. 75,56

PREZZO UNITARIO € 1.852,83

IMMOBILE 2

fg. 272 mapp. 500 sub 4
€ 130.000,00 per 1/2

ABITAZIONE coeff. 1,00 MQ. 92,80

Terreno coeff. 0,05 MQ. 7,75

Superficie Convenz. MQ. 100,55

PREZZO UNITARIO € 2.464,45

IMMOBILE 3
fg. 272 mapp. 362 sub 4
€ 260.000,00 per 1/1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ABITAZIONE coeff. 1,00 MQ. 125,04
Loc.Sgomb. coeff. 0,50 MQ. 6,80
Soffitte coeff. 0,20 MQ. 12,76
Terreno coeff. 0,05 MQ. 5,80
Superficie Convenz. MQ. 150,40

PREZZO UNITARIO € 1.728,72

DALLA MEDIA PONDERATA DEI TRE PREZZI OTTENIAMO UN PREZZO UNITARIO DI MERCATO DI € 2.015,33

Viste le condizioni dell'immobile in particolar modo nel piano seminterrato, degli impianti e delle finiture esterne ritengo opportuno abbassare il prezzo unitario di un 15 %, inoltre devono essere detratte le spese per sanare le difformità elencate nella "Regolarità Edilizia" di € 15.028,00.

Per determinare il prezzo base di vendita il sottoscritto CTU ha tenuto conto dei meccanismi di vendita degli immobili all'asta giudiziaria ritenendo che tali meccanismi comportino un deprezzamento stimabile nella misura del 10%.

Per cui il prezzo unitario di base d'asta è il seguente:

SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ. 301,48 x

PREZZO MEDIO UNITARIO PER COMPARAZIONE € 2.015,33 = € 607.581,68

DETRAZIONE PER LO STATO CONSERVATIVO

$607.581,68 \times 1\% = € -91.137,25$

DETRAZIONE PER LE SPESE DI SANATORIA = € -15.028,00

TOTALE € 501.416,43

DETRAZIONE PER IL PREZZO BASE D'ASTA

$501.416,43 \times 10\% = € -50.141,64$

PREZZO BASE D'ASTA € 451.274,79 arrotondato ad € 450.000,00

CORRISPONDENTE AD UN PREZZO UNITARIO DI € 1.496,864 (451.274,79:301,48)

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Bosco ceduo ubicato a Quarrata (PT) - loc. Montemagno Via Guado
Piccolo appezzamento di terreno boschivo di mq. 2.310, posto in loc. Montemagno, non accessibile direttamente dalla pubblica Via Guado.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 119, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima del bene: € 1.800,00

Dalle ricerche effettuate non sono riuscito a trovare atti di compravendita recentemente stipulati.

Non è stato quindi possibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto.

Ho quindi deciso di effettuare la valutazione adottando i valori OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Bosco ceduo Quarrata (PT) - loc. Montemagno Via Guado	2310,00 mq	1,53 €/mq	€ 3.534,30	50,00	€ 1.800,00
				Valore di stima:	€ 1.800,00

Valore finale di stima: € 1.800,00

Dalle ricerche effettuate non sono riuscito a trovare atti di compravendita recentemente stipulati.

Non è stato quindi possibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto.

Ho quindi deciso di effettuare la valutazione adottando i valori OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che per l'anno 2013 riportano, per il Comune di Quarrata e la destinazione del terreno, un valore di € 17.000,00 ad ettaro corrispondente ad € 1,70 a mq..

Considerando che gli scambi di immobili simili è scarso possiamo adottare questo valore anche oggi.

Per determinare il prezzo base di vendita il sottoscritto CTU ha tenuto conto dei meccanismi di vendita degli immobili all'asta giudiziaria ritenendo che tali meccanismi comportino un deprezzamento stimabile nella misura del 10%.

Per cui ritengo che il valore unitario a mq. sia il seguente : €/mq. $1,70 \times 10\% = € 1,53$.

IL PREZZO BASE D'ASTA E' MQ. $2.310,00 \times € 1,53 = € 3.534,30 \times \text{quota } 50\% = € 1.767,15$
arrotondato ad € 1.800,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Vigneto ubicato a Quarrata (PT) - Loc. Montemagno Via Bonaccorso da Montemagno
Piccolo appezzamento di terreno della superficie di mq. 2050,00, in stato di abbandono con destinazione Uliveto-Vigneto, accessibile da una strada traversa di Via Bonaccorso da Montemagno.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 272, Qualità uliveto-Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto del livellario (1/2)
Valore di stima del bene: € 3.500,00
Dalle ricerche effettuate non sono riuscito a trovare atti di compravendita recentemente

stipulati.

Non è stato quindi possibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto.

Ho quindi deciso di effettuare la valutazione adottando i valori OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Vigneto Quarrata (PT) - Loc. Montemagno Via Bonaccorso da Montemagno	2050,00 mq	3,53 €/mq	€ 7.236,09	50,00	€ 3.500,00
				Valore di stima:	€ 3.500,00

Valore finale di stima: € 3.500,00

Dalle ricerche effettuate non sono riuscito a trovare atti di compravendita recentemente stipulati.

Non è stato quindi possibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto.

Ho quindi deciso di effettuare la valutazione adottando i valori OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che per l'anno 2013 riportano, per il Comune di Quarrata e la destinazione del terreno, un valore di € 48.000,00 per ettaro corrispondente ad € 4,80 a mq..

Per cui il valore complessivo è il seguente : €/mq. 4,80 x mq. 2050,00 = € 9.840,00.

Bisogna inoltre tener conto del livello a favore della Chiesa SANTA MARIA NOVELLA DI FIRENZE, considerando che per affrancare il livello, tra le spese notarili e costo di affrancazione, occorreranno circa € 1.800,00.

Per determinare il prezzo base di vendita il sottoscritto CTU ha tenuto conto dei meccanismi di vendita degli immobili all'asta giudiziaria ritenendo che tali meccanismi comportino un deprezzamento stimabile nella misura del 10%.

Riassumendo :

Valore stimato € 9.840,00 -

Spese per affrancare il livello € 1.800,00

Totale € 8.040,00

Deprezzamento 10% € 804,00

VALORE BASE ASTA DELL'INTERO € 7.236,00 CORRISPONDENTE AD UN VALORE UNITARIO DI € 3,5298

IL PREZZO BASE D'ASTA PER LA QUOTA POSTA IN VENDITA CORRISPONDE AD UN VALORE DI € 3.618,00

arrotondato ad € 3.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nell'atto di pignoramento immobiliare è stata indicata al punto b) il diritto di piena proprietà, per la quota pari ad 1/2 della particella 1812 del foglio di mappa 179.

Nella trascrizione la sopra detta particella non compare.

Dalle visure catastali storiche storiche che ho eseguito risulta quanto segue:

- il mappale 1812 del foglio di mappa 179 deriva dalla particella 1609 ed è stato originato con il tipo di frazionamento n. 31.2/1989 del 12 giugno 1989;

- con tipo mappale n. 1470 del 12 giugno 1989, la particella 1812 è stata soppressa, questo passaggio non viene però riportato negli archivi del Catasto Fabbricati per cui fino alla data del 18/06/2008 detta particella rimane in carico

██████████ e successivamente, fino alla data del 23/10/2012 rimane in carico alle signore ██████████
██████████ la quota di 1/2 ciascuna;

- in data 23 ottobre 2012 la particella 1812 viene infine soppressa per "duplicazione" con variazione n. 30253.1/2012.

Il tutto come risulta dalle visure storiche sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati allegate alla presente.

Faccio notare che la particella 1812 è stata inserita nella denuncia di successione di ██████████

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.

Monsummano Terme, li 07/03/2018

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - VISURE AREA URBANA PISTOIA
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - IMMOBILE VIA SELVATANA
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - IMMOBILE VIA SALCETO
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - TERRENI QUARRATA
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - IMMOBILE VIA SELVATANA
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - IMMOBILE VIA SALCETO
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - TERRENI QUARRATA
- ✓ N° 1 Foto - IMMOBILE VIA SELVATANA
- ✓ N° 1 Foto - IMMOBILE VIA SALCETO
- ✓ N° 1 Foto - TERRENI QUARRATA
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - IMMOBILE VIA SELVATANA
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - IMMOBILE VIA SALCETO
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - IMMOBILE VIA SELVATANA
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - IMMOBILE VIA SALCETO
- ✓ N° 1 Altri allegati - Com. di In. Oper. Peritali 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - Com. di In. Oper. Peritali 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - Com. di In. Oper. Peritali 3
- ✓ N° 1 Altri allegati - Com. di In. Oper. Peritali 4
- ✓ N° 1 Altri allegati - Via di Salceto Verbale di inizio operazioni peritali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Via Selvatana Verbale di Inizio Operazioni Peritali
- ✓ N° 1 Altri allegati - QUARRATA Verbale inizio operazioni peritali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Successione
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di morte
- ✓ N° 1 Altri allegati - Accettazione eredità 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - Accettazione eredità 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - Accettazione eredità rettifica
- ✓ N° 1 Altri allegati - CONTRATTO D'AFFITTO VIA SELVATANA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ONERI CONDOMINIALI NON PAGATI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Via Selvatana n. 42
Piena proprietà di un fondo ad uso ufficio, facente parte di un fabbricato condominiale posto in Pistoia, località Santomato, Via Selvatana n. 42, in una nuova zona completamente urbanizzata. L'immobile è composto da un unico grande vano, antibagno e WC, ed usato come ufficio postale da Poste Italiane.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 210, Part. 548, Sub. 10, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto ricade, secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Pistoia, in zona "Tessuti di recente formazione stabili/consolidati" di cui all'Art. 41 TR1 delle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia.

Prezzo base d'asta: € 70.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - Via di Salceto n. 43a
Fabbricato per civile abitazione libero su quattro lati, elevato di due piani fuori terra oltre piano seminterrato e mansarda, il tutto corredato da resede di terreno esclusivo. Il fabbricato è composto da due appartamenti per civile abitazione con gli impianti non separati ma bensì in comune (impianto elettrico, impianto di riscaldamento, impianto idraulico), così come risultano a comune il piano interrato (autorimessa, locale di sgombero, centrale termica e cantina), la mansarda e le terrazze di copertura e tutto il resede circostante il fabbricato. L'appartamento posto al piano terra è composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere una cameretta, bagno, W.C. e ampio terrazzo. L'appartamento posto al piano primo è composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere una cameretta, bagno, W.C. e terrazzo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 272, Part. 52, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 272, Part. 52, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 272, Part. 52, Sub. 5, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto ricade, secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Pistoia, in zona "Tessuti di recente formazione stabili/consolidati" di cui all'Art. 41 TR1 delle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia.

Prezzo base d'asta: € 450.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Bosco ceduo ubicato a Quarrata (PT) - loc. Montemagno Via Guado
Piccolo appezzamento di terreno boschivo di mq. 2.310, posto in loc. Montemagno, non accessibile direttamente dalla pubblica Via Guado.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 119, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: L'appezzamento di terreno in oggetto ricade, secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Quarrata, in zona EC2 "Aree della collina arborata".

Prezzo base d'asta: € 1.800,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Vigneto ubicato a Quarrata (PT) - Loc. Montemagno Via Bonaccorso da Montemagno
Piccolo appezzamento di terreno della superficie di mq. 2050,00, in stato di abbandono con destinazione Uliveto-Vigneto, accessibile da una strada traversa di Via Bonaccorso da Montemagno.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 272, Qualità uliveto-Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto del livellario (1/2)
Destinazione urbanistica: L'appezzamento di terreno in oggetto ricade, secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Quarrata, in zona EC1 "Aree prevalentemente boscate del crinale del Montalbano".

Prezzo base d'asta: € 3.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 424/2012 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Selvaterna n. 42		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 210, Part. 548, Sub. 10, Categoria A10	Superficie	98,38 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discreto stato conservativo, sono presenti alcune efflorescenze sui muri esterni causate da umidità di risalita. I pavimenti sono in buono stato conservativo. L'impianto elettrico, gli infissi interni, e gli infissi esterni sono in discreto stato di manutenzione.		
Descrizione:	Piena proprietà di un fondo ad uso ufficio, facente parte di un fabbricato condominiale posto in Pistoia, località Santomato, Via Selvaterna n. 42, in una nuova zona completamente urbanizzata. L'immobile è composto da un unico grande vano, antibagno e WC, ed usato come ufficio postale da Poste Italiane.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 450.000,00

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via di Salceto n. 43a		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 272, Part. 52, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 272, Part. 52, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 272, Part. 52, Sub. 5, Categoria C6	Superficie	301,48 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo risultava in mediocre stato di manutenzione, le murature perimetrali del piano seminterrato presentano umidità di risalita in più punti e quindi l'intonaco interno è parzialmente in cattivo stato conservativo. I pavimenti degli appartamenti e della mansarda sono in buono stato conservativo. L'impianto elettrico, gli infissi interni, e gli infissi esterni sono in mediocre stato di manutenzione. Nel soffitto della cucina dell'appartamento vi è un'infiltrazione proveniente dal terrazzo dell'appartamento al piano primo.		
Descrizione:	Fabbricato per civile abitazione libero su quattro lati, elevato di due piani fuori terra oltre piano seminterrato e mansarda, il tutto corredato da resede di terreno esclusivo. Il fabbricato è composto da due appartamenti per civile abitazione con gli impianti non separati ma bensì in comune (impianto elettrico, impianto di riscaldamento, impianto idraulico), così come risultano a comune il piano interrato (autorimessa, locale di sgombero, centrale termica e cantina), la mansarda e le terrazze di copertura e tutto il resede circostante il fabbricato. L'appartamento posto al piano terra è composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere una cameretta, bagno, W.C. e ampio terrazzo. L'appartamento posto al piano primo è composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere una cameretta, bagno, W.C. e terrazzo.		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalle proprie figlie **** Omissis ****



LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.800,00

Bene N° 3 - Bosco ceduo			
Ubicazione:	Quarrata (PT) - loc. Montemagno Via Guado		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Bosco ceduo Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 119, Qualità Bosco ceduo	Superficie	2310,00 mq
Descrizione:	Piccolo appezzamento di terreno boschivo di mq. 2.310, posto in loc. Montemagno, non accessibile direttamente dalla pubblica Via Guado.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.500,00

Bene N° 4 - Vigneto			
Ubicazione:	Quarrata (PT) - Loc. Montemagno Via Bonaccorso da Montemagno		
Diritto reale:	Diritto del livellario	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Vigneto Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 272, Qualità uliveto-Vigneto	Superficie	2050,00 mq
Descrizione:	Piccolo appezzamento di terreno della superficie di mq. 2050,00, in stato di abbandono con destinazione Uliveto-Vigneto, accessibile da una strada traversa di Via Bonaccorso da Montemagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

