

---

# TRIBUNALE DI PISTOIA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rauty Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 32/2020 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese 115, piano T-1-2.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese 115.....	5
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese 115, piano T-1-2.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese 115.....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese 115, piano T-1-2.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese 115.....	6
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese 115, piano T-1-2.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese 115.....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese 115, piano T-1-2.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese 115.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese 115, piano T-1-2.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese 115.....	9
Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese 115, piano T-1-2.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese 115.....	10
Stato conservativo.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese 115, piano T-1-2.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese 115.....	11
Parti Comuni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese 115, piano T-1-2.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese 115.....	11



Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese 115.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese 115, piano T-1-2 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese 115.....	13
Stato di occupazione .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese 115, piano T-1-2 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese 115.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese 115, piano T-1-2 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese 115.....	17
Formalità pregiudizievoli .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese 115, piano T-1-2 .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese 115.....	22
Normativa urbanistica .....	25
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese 115, piano T-1-2 .....	25
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese 115.....	27
Regolarità edilizia.....	28
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese 115, piano T-1-2 .....	28
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese 115.....	30
Vincoli od oneri condominiali.....	31
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese 115, piano T-1-2 .....	31
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese 115.....	31
Stima / Formazione lotti.....	31
Riepilogo bando d'asta .....	38
<b>Lotto Unico</b> .....	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 32/2020 del R.G.E. ....	42
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 115.723,50</b> .....	42
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	44
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese 115, piano T-1-2 .....	44
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese 115.....	45



## INCARICO

---

In data 05/07/2020, il sottoscritto Arch. Rauty Claudia, con studio in Via Cavour, 37 - 51100 - Pistoia (PT), email claudiarauty@gmail.com, PEC claudia.rauty@archiworldpec.it, Tel. 347 6280798, Fax 347 6280798, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/07/2020 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 Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese 115, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 43.910942, 10.856539)
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese 115 (Coord. Geografiche: 43.910814, 10.856574)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESE 115, PIANO T-1-2**

---

Il fabbricato oggetto di stima si trova nella frazione di Stazione Masotti che dista circa 2 chilometri dal medesimo comune di Serravalle Pistoiese di cui essa fa parte e 3 chilometri dalla città di Pistoia. E' una frazione che al proprio interno ha molti servizi essenziali raggiungibili a piedi (scuole, farmacia, banca, alimentari, stazione del treno...) e si è sviluppata lungo la strada principale che la attraversa e che collega la città di Pistoia con Lucca.

Il fabbricato è ad uso abitativo ed è un terratetto su due piani più il piano soffitte. L'immobile si trova nel Comune di Serravalle Pistoiese (PT), località Masotti, in via Provinciale Lucchese in prossimità con l'innesto con via Quattro Querci. L'immobile ha accesso indipendente da via Provinciale Lucchese e da tergo anche dalla via Quattro Querci a mezzo di corte comune e scala esterna esclusiva.

Il terratetto è composto al piano terreno da ingresso, tra piano terreno e primo piano da un bagno, al primo piano da disimpegno, due camere, bagno, salotto e cucina. Al secondo piano si trovano un disimpegno e quattro vani a soffitta.

Sul retro dell'edificio si trova un ripostiglio con ingresso esterno dalla corte esclusiva e un locale rimessa staccato dal fabbricato e con accesso dalla corte a comune.

La scala metallica che si trova sul retro parte dalla corte esclusiva e approda nel pianerottolo tra piano terreno e primo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



## **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESE 115**

---

Il fabbricato oggetto di stima si trova nella frazione di Stazione Masotti che dista circa 2 chilometri dal medesimo comune di Serravalle Pistoiese di cui essa fa parte e 3 chilometri dalla città di Pistoia. E' una frazione che al proprio interno ha molti servizi essenziali raggiungibili a piedi (scuole, farmacia, banca, alimentari, stazione del treno...) e si è sviluppata lungo la strada principale che la attraversa e che collega la città di Pistoia con Lucca.

L'immobile si trova nel Comune di Serravalle Pistoiese (PT), località Masotti, in via Provinciale Lucchese in prossimità con l'innesto con via Quattro Querci. L'immobile ha accesso indipendente da via Provinciale Lucchese e da tergo anche dalla via Quattro Querci a mezzo di corte comune e scala esterna esclusiva.

Il resede esclusivo di circa 16 mq si trova attestato alla facciata secondaria del fabbricato oggetto di stima. L'area ha forma poligonale e irregolare ed è in parte pavimentata e in parte adibita ad aiuola per le piante.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### **LOTTO UNICO**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese 115, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese 115

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESE 115, PIANO T-1-2**

---

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

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESE 115**

---

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

### **TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESE 115, PIANO T-1-2**

---



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)



**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESI 115**

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**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESI 115, PIANO T-1-2**

Via Provinciale Lucchese, Foglio 8 particella catastale 50 sub 5 immobile di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Foglio 8 particella catastale 50 sub 3 immobile di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Foglio 8 particella catastale 161 bene comune non censibile marciapiede fronte strada, sul retro Foglio 8 particella catastale 651 sub 1 garage di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, corte a comune.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESI 115**

Foglio 8 particella catastale 50 sub 5 immobile di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Foglio 8 particella catastale 50 sub 3 immobile di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, corte a comune identificata catastalmente al Foglio 8 particella catastale 52 sub 1.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESI 115, PIANO T-1-2**

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------



	Netta	Lorda		Convenzionale		
Abitazione	13,07 mq	15,03 mq	1,00	15,03 mq	3,25 m	terra
Locale di deposito	5,30 mq	6,20 mq	0,25	1,55 mq	2,60 m	terra
Locale di deposito	7,74 mq	8,84 mq	0,25	2,21 mq	2,00 m	terra
Abitazione	112,69 mq	127,35 mq	1,00	127,35 mq	3,05 m	primo
Soffitta	41,46 mq	47,14 mq	0,33	15,56 mq	1,83 m	secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>161,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>161,70 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio da stimare è costituito da un immobile su tre piani (terreno, primo e secondo), un piccolo locale ripostiglio esterno al piano terreno con accesso dall'area urbana di proprietà e da un locale di sgombero staccato dal fabbricato principale e al quale si accede dalla corte comune che si affaccia su via Quattro Querce.

Il pignoramento trascritto in data 21/02/2020 al registro generale n. 1448 e registro particolare n. 972 riguarda la proprietà dell'intero bene identificato esattamente dai dati catastali sopra riportati.

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESI 115**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	16,00 mq	17,00 mq	0,10	1,70 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1,70 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio da stimare è costituito da un resede esterno al quale si accede attraverso un cancello metallico affacciato alla corte a comune alla quale si arriva da via Quattro Querce, attraverso un cancello metallico.

L'area in parte è pavimentata e in parte adibita a piccola aiuola.

Dalla parte pavimentata parte la scala esterna metallica dalla quale si accede, tramite portone in legno, al pianerottolo tra piano terreno e primo piano dell'immobile.



Il pignoramento trascritto in data 21/02/2020 al registro generale n. 1448 e registro particolare n. 972 riguarda la proprietà dell'intero bene identificato esattamente dai dati catastali sopra riportati.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESI 115, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/05/1989 al 05/02/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 50, Sub. 4 Categoria X
Dal 30/05/1989 al 05/02/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 651, Sub. 2 Categoria X
Dal 05/02/1997 al 03/05/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 50, Sub. 4 Categoria X
Dal 05/02/1997 al 03/05/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 651, Sub. 2 Categoria X
Dal 03/05/2000 al 16/05/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 50, Sub. 6 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 825.000,00 Piano T-1-2 Graffato p 651 sub 3
Dal 16/05/2000 al 26/07/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 50, Sub. 6 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 581,01 Piano T-1-2 Graffato p 651 sub 3
Dal 26/07/2000 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 50, Sub. 6 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 171 mq Rendita € 581,01 Piano T-1-2 Graffato p 651 sub 3
Dal 09/11/2015 al 04/11/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 50, Sub. 6 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 171 mq Rendita € 581,01 Piano T-1-2 Graffato p 651 sub 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si specifica che a far data dal 31/05/2012 vi è stata una variazione toponomastica della via sulla quale





si affaccia l'immobile: da Strada Statale 435 Lucchese a Via Provinciale Lucchese.

Si rende noto anche che il numero civico riportato sulla visura catastale non corrisponde alla numerazione dei civici attuale: l'immobile si trova in via Provinciale Lucchese n. 115 mentre sul catasto è indicato al numero 35.



## **BENE N° 2 - AREA URBANA UBCATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESE 115**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/2000 al 26/07/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 52, Sub. 2 Categoria F1, Cons. 16 mq
Dal 26/07/2000 al 04/11/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 52, Sub. 2 Categoria F1, Cons. 16 mq

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si specifica che a far data dal 01/12/2015 vi è stata una variazione toponomastica della via sulla quale si affaccia l'area urbana: da via Quattro Querci a via Quattro Querce.

## **DATI CATASTALI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBCATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESE 115, PIANO T-1-2**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	8	50	6		A3	4	7,5 vani	171 mq	581,01 €	T-1-2	Particella 651 sub 3	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Il pignoramento trascritto in data 21/02/2020 al registro generale n. 1448 e registro particolare n. 972 riguarda la proprietà dell'intero bene identificato esattamente dai dati catastali sopra riportati.

La planimetria catastale esistente corrisponde allo stato autorizzato dal Comune e allo stato attuale dei luoghi.

Unica eccezione è il piccolo bagnetto che è stato realizzato tra primo e secondo piano, che dovrà però essere ripristinato al suo utilizzo naturale, ripostiglio, rendendo completamente conforme la planimetria catastale.



Si rende noto anche che il numero civico riportato sulla visura catastale non corrisponde alla numerazione dei civici attuale: l'immobile si trova in via Provinciale Lucchese n. 115 mentre sul catasto è indicato al numero 35.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESE 115**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	8	52	2		F1		16 mq			terreno		

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Il pignoramento trascritto in data 21/02/2020 al registro generale n. 1448 e registro particolare n. 972 riguarda la proprietà dell'intero bene identificato esattamente dai dati catastali sopra riportati.

La planimetria catastale esistente corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESE 115, PIANO T-1-2**

L'immobile internamente si presenta in buono stato di conservazione, con finiture un po' datate e disomogenee.

Negli anni sono stati fatti piccoli interventi di miglioramento estetico nelle stanze che ne avevano più bisogno o nelle stanze maggiormente utilizzate ma senza continuità ed omogeneità.

Il ripostiglio esterno internamento è al grezzo, con blocchi della muratura (in parte in laterizio e in parte in cemento) e longarine del solaio soprastante in vista. Vi sono porzioni di intonaco residuo e le tubazioni di scarico del bagno soprastante, così come i collegamenti elettrici, sono tutti in vista.

Il locale di sgombero staccato dalla casa è costruito con materiali misti: muratura, montanti e travetti di legno, lamiera. E' stato pavimentato con mattonelle quadrate in ceramica e nonostante la fattura eterogenea è in discrete condizioni di manutenzione.

Anche esternamente l'immobile ha un buono stato di conservazione, migliore a Nord nella facciata principale che si attesta sulla Via Provinciale Lucchese.

Fanno eccezione sulla facciata a sud, quella secondaria, alcuni segni di distacco della pittura esterna al piano terra, al primo piano e al secondo presumibilmente dovuta ad umidità di risalita, per quanto riguarda le zone al piano terreno, e a scarsa protezione dagli agenti atmosferici che probabilmente

stanno iniziando a consumare intonaco e pittura, per le zone superiori.

---

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESE 115**

---

Il resede esterno è in modesto stato di conservazione ed è formato da una piccola porzione con forma ad L destinata ad aiuola con la presenza di piante aromatiche e la restante area è pavimentata in mattonelle di ceramica di varie dimensioni: la parte di accesso dalla corte comune in mattonelle rettangolari, il resto in mattonelle quadrate.

La pavimentazione esterna presenta diverse sconessioni e le pareti in muratura che delimitano l'area non sono rifinite e non sono intonacate ma sono semplicemente costruite con mattoni in laterizio nella parte delimitante la corte a comune e in blocchi di laterizio nella parte confinante con il vicino.

Sulla corte affacciano anche due finestre, una del vano retrostante del bar che confina con la proprietà e l'altra di un bagnetto di servizio sempre del bar.

---

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESE 115, PIANO T-1-2**

---

Non ci sono parti comuni perché l'immobile ha un'unica proprietaria.

L'accesso posteriore all'immobile dalla Via Quattro Querce avviene attraverso una corte a comune con tutti i proprietari degli immobili che si affacciano sulla corte stessa.

---

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESE 115**

---

Non ci sono parti comuni perché l'immobile ha un'unica proprietaria.

L'accesso posteriore all'immobile dalla Via Quattro Querce avviene attraverso una corte a comune con tutti i proprietari degli immobili che si affacciano sulla corte stessa.

---

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESE 115**

---

Sotto l'area urbana ci sono interrati gli scarichi dell'immobile destinato a bar e sull'area grava è una servitù di veduta a favore di terzi (dovuta alle due finestre del bar al piano terreno che affacciano sull'area urbana).

---

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESE 115, PIANO T-1-2**

---



Il fabbricato da stimare ha destinazione interamente residenziale e con affacci esclusivamente su due lati, quello frontale, a nord, lungo via Provinciale Lucchese e quello tergaie, a sud, su corte privata e corte a comune con accesso da via Quattro Querce.

L'ingresso principale è al piano terreno e tramite un grande corridoio si arriva alle scale che si sviluppano centralmente nella pianta del fabbricato. Di fatto l'unico piano abitabile è il primo dove si trovano cucina, soggiorno, due camere e un bagno. L'altro bagno disponibile si trova nel pianerottolo tra piano terra e primo, il resto sono tutte stanze non prettamente abitabili e che sono di corredo all'abitazione.

L'altezza interna utile è variabile: l'ingresso al piano terreno ha un'altezza pari a 3,25 m mentre il ripostiglio con accesso esterno ha un'altezza di 2,60 m e il locale di sgombero scollegato dal fabbricato ha un'altezza di 2,00 m. Il piano primo, dove di fatto si trova tutta la parte abitabile dell'immobile, ha altezza di 3,05 m.

Il piano soffitta ha invece altezza variabile: l'altezza minima in gronda è di 0,70 m e l'altezza massima in mezzera è 2,16 m, per un'altezza media di 1,43 m.

Per quanto riguarda i rapporti aeroilluminanti delle varie stanze al primo piano essi non risultano rispettosi della normativa comunale e nazionale, 1/8 rispetto alla superficie calpestabile.

Si tratta però di stanze mai interessata da lavori di ristrutturazione che abbiano trasformato stanze non abitabili in abitabili e che sono sempre state a destinazione abitativa fin dalla costruzione quindi in questo caso vale la deroga dell'esistente (tale e quale e con la stessa funzione abitativa da sempre) per renderla utilizzabili e regolari dal punto di vista igienico.

Il corpo di fabbrica principale di forma pressoché quadrata è stato realizzato in pareti portanti in muratura di mattoni mista a blocchi di inerte e calce. I solai di piano sono realizzati in longarine metalliche e volticine in mattoni intonacati.

Le scale interne sono in muratura. La copertura è realizzata con travi e travetti di legno e tabelloni e il tetto esternamente è ricoperto in tegole di tipo marsigliese di laterizio. Il solaio di copertura non risulta coibentato anche se alcune zone della soffitta sono state internamente rivestite con perline in legno perdendo circa 10 cm di altezza e quindi si suppone che tra il solaio e il legno sia stato interposto materiale isolante.

L'esterno è rifinito ad intonaco civile giallo e nella parte tergaie in basso vi è una striscia alla base di circa 60 cm di colore grigio.

Il ripostiglio che ha accesso dal resede esterno è realizzato in muratura mista con mattoni in laterizio e blocchi di cemento, il solaio di copertura è realizzato in longarine e tavelloni e lasciato tutto a vista. Il solaio di calpestio è stato rifinito con una smaltata di cemento. Vi sono porzioni di intonaco residuo sulle pareti verticali e le tubazioni di scarico del bagno soprastante, così come i collegamenti elettrici, sono tutti in vista.

Il locale di sgombero staccato dalla casa è costruito con materiali misti: muratura, montanti e travetti di legno, lamiera. E' stato pavimentato con mattonelle quadrate in ceramica e nonostante la fattura eterogenea è in discrete condizioni di manutenzione. Il locale potrebbe forse essere usato anche come rimessa coperta per l'auto.

Nel resede a comune posteriore è possibile parcheggiare l'auto ma senza posti prestabiliti.

Per quanto concerne gli infissi quelli al primo piano sono tutti in alluminio anodizzato di color bronzo chiaro con vetro singolo e con dispositivo di oscuramento costituito da persiane in legno verde, che andrebbero un po' restaurate.

Le uniche finestre che hanno infissi in legno sono quelle della piccola finestra che si trova in soffitta e quelle delle tre finestre che si trovano nei pianerottoli, due tra primo piano e soffitta e una nel bagno che si trova tra piano terreno e piano primo. Tutte queste finestre sono con vetro singolo e con infissi che andrebbero restaurati. Di queste finestre solo quella del bagno tra piano terra e primo piano ha le persiane esterne in legno verde, le altre sono prive di dispositivi di oscuramento.

La finestra del bagno nel pianerottolo e quella della cucina sono dotate di inferriate esterne in metallo.

Le porte interne sono tutte in legno color ciliegio, unica eccezione quella del bagno al primo piano che nella parte superiore ha inseriti nell'infisso quattro vetri opachi con decorazione floreale.

I pavimenti interni sono in mattonelle in ceramica di varie dimensioni: al piano terreno nell'ingresso



sono quadrate color terra, nel bagno sul pianerottolo sono quadrate color verde militare e le mattonelle che rivestono le pareti sono quadrate con fondo bianco e motivo decorativo rettangolare color rosso scuro, al piano primo sono sempre quadrate con una fantasia color laterizio ad eccezione della camera a sud che è stata rivestita con listelli in laminato color grigio, nel bagno sono quadrate color grigio così come pure le mattonelle che rivestono le pareti che però hanno forma rettangolare.

La soffitta è stata rifinita con una smaltata di cemento con l'eccezione della prima stanza sulla destra che è stata pavimentata con mattonelle in ceramica quadrata color cotto.

I battiscopa sono realizzati in ceramica nel disimpegno al piano primo mentre nelle altre stanze al piano sono in legno colore marrone scuro.

Al piano terreno non vi sono battiscopa ma la parte bassa delle pareti è rifinita con una fasciadi circa 10 cm pitturata in colore grigio che prosegue anche lungo le scale.

Le pareti interne in muratura sono rivestite da intonaco pitturato con colore chiaro, prevalentemente bianco ad eccezione della parete dove appoggia il letto della camera a nord che è stato rivestito con carta da parati a fantasia floreale.

La porta d'ingresso all'appartamento posteriore è ad un'anta e realizzata in legno color ciliegio con motivi quadrati e con serratura di sicurezza mentre quella d'ingresso principale dalla via Provinciale è realizzata in legno con doppia anta e lunetta in vetro superiore. Internamente è pitturata di colore marrone scuro e ha una serratura semplice.

I sanitari del bagno al primo piano sono di buona qualità, così come pure le rifiniture, mentre il bagno sul pianerottolo è sicuramente datato, ne sono testimonianza i sanitari e le mattonelle che ricoprono le pareti che sono di vecchia fattura e realizzazione. Si rende noto che è stato ricavato un piccolo bagnetto anche nel pianerottolo tra primo piano e soffitta, ma è stato realizzato senza nessuna autorizzazione in un ambiente che per altezza interna non può essere destinato ad altro se non a piccolo ripostiglio.

L'impianto di riscaldamento è realizzato con un impianto di riscaldamento termosingolo alimentato da caldaia murale a gas metano, che produce anche l'acqua calda sanitaria, e posizionata nella soffitta e da radiatori in ghisa.

L'impianto elettrico è stato risistemato negli anni '80 ed è privo di certificazioni, quello termoidraulico è stato adeguato con il collegamento al metano quindi è più recente ma comunque privo di certificazioni.

In generale l'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione ma con tutti i limiti legati ad un immobile edificato da molti anni che non ha avuto ristrutturazioni recenti. Ci sono parti risistemate nelle finiture interne anche se non omogenee con quelle esistenti e ci sono parti che sono state mantenute negli anni '70-'80 e che non sono state più rimodernate.

Tutto il piano terreno è adibito esclusivamente ad ingresso quindi di fatto è una grande superficie che però ha scarso valore commerciale e funzionale. La soffitta è un piano utile da poter usare come rimessaggio ma della superficie totale solo una piccola parte è effettivamente fruibile perché più della metà è impraticabile per altezze troppo ridotte.

## **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESI 115**

Il resede esterno è formato da una parte, con forma ad L, destinata ad aiuola con la presenza di piante aromatiche e il resto dell'area è pavimentata in mattonelle di ceramica di varie dimensioni: la parte di accesso dalla corte comune in mattonelle rettangolari di colore beige e il resto in mattonelle quadrate di colore bianco contornate da una fila di mattonelle con decorazioni rosse e motivo quadrato.

La pavimentazione esterna presenta diverse sconnessioni e segni di umidità di risalita dal terreno.

Le pareti in muratura che delimitano l'area privata non sono rifinite e non sono intonacate ma sono semplicemente costruite con mattoni pieni in laterizio nella parte delimitante la corte a comune e in blocchi di mattoni forati in laterizio nella parte confinante con il vicino.

La testa dei muretti è rifinita con mezzane in cotto nella parte fatta in mattoni forati, mentre nella parte in mattoni pieni ci sono mattonelle rettangolari in ceramica color cotto.



Sulla corte affacciano anche due finestre, una del vano retrostante del bar che confina con la proprietà e l'altra di un bagnetto di servizio sempre del bar.

La parte destinata ad aiuola è stata delimitata da un muretto alto circa 20 cm intonacato e pitturato di colore giallo e rifinito superiormente da una fila di mezzane in laterizio.

La scala che conduce al pianerottolo tra piano terra e primo piano, di fatto secondo ingresso alla casa, ha la struttura fatta in longarine di metallo (montanti verticali e obliqui), ha i gradini in metallo e un parapetto fatto con tubolari metallici verticali e due obliqui a correre lungo tutto lo sviluppo della scala.

Le longarine e i tubolari obliqui sono ancorati nella muratura del fabbricato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESE 115, PIANO T-1-2**

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/11/2015
- Scadenza contratto: 31/10/2023
- Scadenza disdetta: 30/08/2023
- Rilascio: 31/10/2023

***Stato della causa in corso per il rilascio***

### ***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 500,00

Copia del contratto di affitto è stata richiesta all'Agenzia delle Entrate di Pistoia che in prima istanza mi ha risposto che non esistevano contratti di locazione sull'immobile in questione. A seguito del sopralluogo sono riuscita ad avere copia della prima pagina del contratto di locazione, con la data di registrazione ho inoltrato nuovamente la richiesta all'Agenzia delle Entrate e questa volta sono riuscita ad ottenere la copia del contratto.





Il contratto di locazione registrato il 04/11/2015 ha avuto la prima scadenza il 31/10/2019 ed è stato automaticamente rinnovato fino al 31/10/2023.

Allo scadere di questa seconda scadenza il contratto si intende automaticamente rinnovato di ulteriori quattro anni (quindi fino al 31/10/2027) se ciascuna delle parti omette per proprio conto di attivare la procedura per la rinuncia al rinnovo del contratto o per il rinnovo a nuove condizioni, da comunicare con lettera raccomandata da inviarsi almeno sei mesi prima della scadenza, quindi entro il 31/05/2023.

Si rende noto che il contratto di affitto vede come conduttori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Nel corso del sopralluogo ho potuto verificare che il primo effettivamente abita nell'immobile, mentre della seconda persona non vi è traccia nemmeno sul campanello di ingresso.

Da una ricerca effettuata in due tempi all'anagrafe di Serravalle Pistoiese sono risultati le seguenti risultanze: il 22/07/2020 risultava residente nell'immobile l'esecutata ma con un procedimento di cambio di indirizzo attivo, il 07/10/2020 nello stesso immobile in Via Provinciale Lucchese n.115 non risulta nessuna persona residente.

Si rende anche noto che per un errore di compilazione del contratto di locazione viene indicato il canone annuo di locazione in 500 euro, mentre questo è il valore del canone mensile. Ho chiesto conferma di questa circostanza all'Agenzia delle Entrate e si evince anche dal fatto che nel punto 4 del contratto viene specificato che la cifra deve essere corrisposta al locatore anticipatamente entro il giorno 15 di ogni mese.

Su questo immobile esiste un precedente pignoramento del 2015, da informazioni assunte presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Pistoia si specifica quanto segue:

Il pignoramento notificato con atto emesso dal Tribunale di Pistoia in data 02/12/2015 rep. n. 5937 ha generato l'esecuzione immobiliare n. 367/2015 che è stata estinta dal Giudice Dott.ssa Garufi in data 24/01/2017 con ordine di cancellazione di questa trascrizione a carico dell'esecutata.

La trascrizione è però sempre presente tra le formalità pregiudizievoli presenti sull'immobile ma reputo, che con l'estinzione della procedura esecutiva che ha generato, il suo valore sia formale ma non sostanziale.

Per questo motivo reputo il contratto di locazione opponibile in quanto la data della sua registrazione e anche del tacito rinnovo sono entrambe precedenti alla data del pignoramento del 2020 che ha generato la presente Esecuzione Immobiliare.

Per quanto riguarda il valore del canone di locazione non è stato possibile rintracciare precedenti contratti di locazione riguardanti lo stesso immobile, come non sono riuscita ad ottenere nulla dall'Agenzia delle Entrate.

Sono invece riuscita a parlare con alcune agenzie immobiliari della zona che mi hanno spiegato la differenza di prezzo della locazione in base alla zona di ubicazione dell'immobile: la zona dove si trova l'immobile oggetto di stima ha un'appetibilità minore perché lungo una trafficata strada di collegamento e senza possibilità di verde intorno e quindi le richieste sono più basse rispetto a quelle di immobili posti nella piccola collina a nord della Provinciale, sicuramente più richiesti.

Ho trovato due immobili in affitto simile a quello oggetto di stima, posti entrambi in una zona più richiesta e in una palazzina di più recente costruzione. Il primo (rif. 4992, Agenzia Immobiliare Appag Pistoia) ha una metratura equivalente all'immobile oggetto di stima e la richiesta di affitto è di 600 euro/mese, il secondo (rif. 4993, Agenzia Immobiliare Appag Pistoia) ha una metratura inferiore e la richiesta di affitto è di 500 euro/mese.

Valutando questi due annunci posso dichiarare l'adeguatezza del canone convenuto ex art. 2923 comma 3 C.C. in quanto la cifra di 500 euro/mensili è congrua considerando che l'oggetto posto in affitto ha caratteristiche costruttive più carenti rispetto a quelle degli immobili presi a confronto e





considerando anche che si trova in una posizione meno appetibile rispetto a quella degli altri due appartamenti.

Il valore residuo del rapporto locativo a far data da dicembre 2020, mese in cui si terrà l'udienza che determinerà le modalità di vendita del compendio staggito, è il seguente: 500 euro x 35 mesi residui prima della scadenza del contratto. Il totale è quindi di 17.500 euro, ai quali però andrebbero tolti i 1.000 euro di deposito cauzionale che in base al contratto il conduttore dovrebbe avere versato preliminarmente e che possono essere restituiti non facendo pagare gli ultimi due mesi di affitto.

Arriviamo quindi ad un valore di durata residua del rapporto locativo di 16.500 euro.

Per quanto riguarda la valutazione dell'immobile reputo che il fatto che ci siano ancora tre anni di occupazione legittima dell'immobile da parte del conduttore sia un motivo di riduzione del valore di stima perché lo rende meno appetibile ad un eventuale compratore. La riduzione credo sia giustificata nella quantità di un 5% di deprezzamento per ogni anno residuo del contratto.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESE 115**

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

Nel contratto di affitto con il quale è stato occupato l'immobile non è citata questa area urbana, suppongo per mera dimenticanza visto che il resede è recintato e fruibile solo da chi abita la casa stessa.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESE 115, PIANO T-1-2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/02/1997 al 26/07/2000	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Cappellini Giulio	05/02/1997	57704	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	21/02/1997	1330	973
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/07/2000 al 04/11/2020	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giulio Cappellini	26/07/2000	66117	



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pistoia	03/08/2000	6450	4210
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.

I due atti di compravendita non sono stati trovati tra i documenti depositati e quindi sono stati consultati alla Conservatoria di Pistoia, per verificarne i contenuti e la corrispondenza.

Si rende noto che in entrambi i contratti di compravendita, del 1997 e del 2000, viene citata come concessione a sanatoria la n. 251/89. Credo si tratti di un errore di trascrizione del Notaio che avrebbe dovuto invece citare la concessione 291/89.

Per sicurezza ho verificato anche la Concessione 251/89 ma riguarda un altro immobile che nulla ha a che fare con questo oggetto di stima.

Si specifica che in occasione del contratto di compravendita del 1997 in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non risulta sia stata trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal quale i tre eredi hanno ereditato l'immobile oggetto di compravendita e ora di stima.

La trascrizione non è stata eseguita nemmeno a seguito della successiva compravendita del 2000 in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Per ripristinare la perfetta continuità delle trascrizioni anche ante il ventennio precedente ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 andrebbe quindi trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato il 22/01/1908 a Serravalle Pistoiese e deceduto il 19/06/1965 a Pistoia, da parte degli eredi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (figli) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (coniuge).

La trascrizione è possibile in forza dell'atto di compravendita del Notaio Cappellini Giulio Cesare di Pistoia del 05/02/1997 n. rep.57704, trascritto il 21/02/1997 ai nn. 1330/973 e depositato nell'Ufficio di Pubblicità immobiliare di Pistoia.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESI 115**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/06/1965 al 26/07/2000	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Ufficio del Registro di Pistoia	26/11/1965	25	805
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	03/12/1965	1883	5562
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/07/2000 al 04/11/2020	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Cappellini Giulio	26/07/2000	66117	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	03/08/2000	6451	4211
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/07/2020 al 04/11/2020	**** Omissis ****	<b>accettazione tacita di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			16/07/2020		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	16/07/2020	5119	3454
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

L'atto di compravendita non è stato trovato tra i documenti depositati e quindi è stato consultato alla Conservatoria di Pistoia, per verificarne i contenuti e la corrispondenza.

In data 16/07/2020 è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato il 22/01/1908 a Serravalle Pistoiese e deceduto il 19/06/1965 a Pistoia, da parte degli eredi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (figli) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (coniuge).

La trascrizione è stata possibile in forza dell'atto di compravendita del Notaio Cappellini Giulio Cesare di Pistoia del 26/07/2000 n. rep.66117, trascritto il 03/08/2000 ai nn. 6451/4211 e depositato nell'Ufficio di Pubblicità immobiliare di Pistoia.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESA 115, PIANO T-1-2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 20/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pistoia il 03/08/2000  
Reg. gen. 6452 - Reg. part. 1477  
Quota: 1/1  
Importo: € 470.002.434,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 235.001.217,00  
Rogante: Notaio Cappellini Giulio  
Data: 26/07/2000  
N° repertorio: 66118  
Note: I valori dell'importo totale e del capitale sono in lire e non in euro.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 18/09/2015  
Reg. gen. 6289 - Reg. part. 1133  
Quota: 1/1  
Importo: € 35.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 20.540,00  
Spese: € 9.530,40  
Interessi: € 4.929,60  
Percentuale interessi: 8,00 %  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 19/12/2011  
N° repertorio: 3632/11

- **ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pistoia il 17/07/2020  
Reg. gen. 5163 - Reg. part. 789  
Quota: 1/1  
Importo: € 242.736,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 121.368,00  
Rogante: Notaio Cappellini Giulio Cesare  
Data: 26/07/2000  
N° repertorio: 66118  
Note: Questa formalità fa riferimento e integra l'ipoteca iscritta a Pistoia il 03/08/2000 al Registro Generale n. 6452 e Registro Particolare n. 1477. Allo scadere dei venti anni è stata rinnovata perché non perdesse efficacia.



### Trascrizioni

- **Atto tra vivi - costituzione di fondo patrimoniale**  
Trascritto a Pistoia il 14/12/2010  
Reg. gen. 10064 - Reg. part. 6222  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quali coniugi in regime di separazione dei beni, nonché la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale madre del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, hanno costituito un fondo patrimoniale per far fronte ai bisogni della famiglia dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'atto costitutivo è stato redatto dal Notaio Zogheri Lorenzo in data 06/12/2010 rep. n.29819 racc. n.12028 I beni della sopraindicata nota, conferiti nel fondo, continueranno ad appartenere alla sola signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. l'amministrazione dei beni costituenti il fondo patrimoniale è regolata dalle norme dell'Art. 180 del C. C.. Detti beni potranno essere alienati, ipotecati, dati in pegno o vincolati con il consenso di entrambi i coniugi, senz'uopo di autorizzazione giudiziale anche in presenza di figli minori.
- **Domanda giudiziale: revoca atti soggetti a trascrizione**  
Trascritto a Pistoia il 24/01/2013  
Reg. gen. 639 - Reg. part. 458  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Atto emesso dal Tribunale di Prato (PO) in data 04/12/2012 n. rep. 19203.
- **pignoramento immobili**  
Trascritto a Pistoia il 13/01/2016  
Reg. gen. 214 - Reg. part. 140  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Da informazioni assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia si specifica quanto segue: Il pignoramento notificato con atto emesso dal Tribunale di Pistoia in data 02/12/2015 rep. n. 5937 ha generato l'esecuzione immobiliare n. 367/2015 che è stata estinta dal Giudice Dott.ssa Garufi in data 24/01/2017 con ordine di cancellazione di questa trascrizione a carico dell'esecutata. Visto che la trascrizione è sempre presente tra le



formalità pregiudizievoli presenti sull'immobile è chiaro che non sia mai stata cancellata. Andrà considerato il costo della sua cancellazione tra i costi a carico della procedura. Di fatto questa trascrizione ha valore formale ma non sostanziale visto che i suoi effetti sono stati annullati con l'estinzione dell'esecuzione immobiliare che ha generato.

- **domanda giudiziale: revoca atti soggetti a trascrizione**

Trascritto a Pistoia il 27/01/2016

Reg. gen. 614 - Reg. part. 437

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Atto emesso dal Tribunale di Prato (PO) in data 21/12/2015 n. rep. 12472. Si rende noto che per mero errore di trascrizione per l'area urbana identificato dal Foglio 8 particella 52 sub 2 viene indicato Catasto Terreni invece che Fabbricati. Motivo per cui questa trascrizione risulta presente nell'ispezione ipotecaria della particella individuata al Catasto Terreni Foglio 8 Part. 52 e non nella ispezione fatta al Catasto Fabbricati.

- **pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 21/02/2020

Reg. gen. 1448 - Reg. part. 972

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento è stato notificato con atto emesso dal Tribunale di Pistoia in data 30/01/2020 rep. n. 290/2020.

### **Annotazioni a trascrizioni**

- **inefficacia parziale**

Trascritto a Pistoia il 02/07/2015

Reg. gen. 4458 - Reg. part. 562

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'annotazione fa riferimento alla Trascrizione del 14/12/2010, Registro Generale 10064 e Registro Particolare 6222, costituzione di Fondo Patrimoniale. Con atto emesso dal Tribunale di Prato (PO) in data 23/04/2015 rep. n. 518/2015 si dichiara l'inefficacia nei confronti della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dell'atto costitutivo di fondo patrimoniale descritto nella trascrizione nn. 10064/6222 del 1/12/2010.

- **avvenuta trascrizione di domanda giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 18/02/2016

Reg. gen. 1224 - Reg. part. 170

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'annotazione fa riferimento alla Trascrizione del 14/12/2010, Registro Generale 10064 e Registro Particolare 6222, costituzione di Fondo Patrimoniale.

- **inefficacia parziale**

Trascritto a Pistoia il 03/12/2019

Reg. gen. 10182 - Reg. part. 1535

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'annotazione fa riferimento alla Trascrizione del 14/12/2010, Registro Generale 10064 e Registro Particolare 6222, costituzione di Fondo Patrimoniale. Con atto emesso dal Tribunale di Prato (PO) in data 19/11/2018 rep. n. 764 pronuncia revoca e dichiara inefficace

ai sensi dell'art. 2901 C.C. nei confronti di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'atto costitutivo di fondo patrimoniale descritto nella trascrizione nn. 10064/6222 del 1/12/2010.

### Oneri di cancellazione



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in 35 euro per l'ipoteca volontaria, in 294 euro (200€ + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria) per ognuna delle due trascrizioni dei pignoramenti. Per l'ipoteca giudiziale avendo un'imposta ipotecaria con valori <= a € 40.000,00 gli oneri di cancellazione ammontano a 294 euro (200€ + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria). Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di 917 euro.

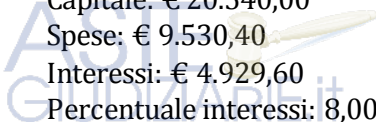


### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBIcata A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESI 115**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 20/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pistoia il 03/08/2000  
Reg. gen. 6452 - Reg. part. 1477  
Quota: 1/1  
Importo: € 470.002.434,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 235.001.217,00  
Rogante: Notaio Cappellini Giulio  
Data: 26/07/2000  
N° repertorio: 66118  
Note: I valori dell'importo totale e del capitale sono in lire e non in euro.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 18/09/2015  
Reg. gen. 6289 - Reg. part. 1133  
Quota: 1/1  
Importo: € 35.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 20.540,00  
Spese: € 9.530,40  
Interessi: € 4.929,60  
Percentuale interessi: 8,00 %





Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 19/12/2011

N° repertorio: 3632/11

- **ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pistoia il 17/07/2020

Reg. gen. 5163 - Reg. part. 789

Quota: 1/1

Importo: € 242.736,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 121.368,00

Rogante: Notaio Cappellini Giulio Cesare

Data: 26/07/2000

N° repertorio: 66118

Note: Questa formalità fa riferimento e integra l'ipoteca iscritta a Pistoia il 03/08/2000 al Registro Generale n. 6452 e Registro Particolare n. 1477. Allo scadere dei venti anni è stata rinnovata perché non perdesse efficacia.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Trascrizioni

- **Atto tra vivi - costituzione di fondo patrimoniale**

Trascritto a Pistoia il 14/12/2010

Reg. gen. 10064 - Reg. part. 6222

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quali coniugi in regime di separazione dei beni, nonché la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale madre del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, hanno costituito un fondo patrimoniale per far fronte ai bisogni della famiglia dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'atto costitutivo è stato redatto dal Notaio Zogheri Lorenzo in data 06/12/2010 rep. n.29819 racc. n.12028 I beni della sopraindicata nota, conferiti nel fondo, continueranno ad appartenere alla sola signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. l'amministrazione dei beni costituenti il fondo patrimoniale è regolata dalle norme dell'Art. 180 del C. C.. Detti beni potranno essere alienati, ipotecati, dati in pegno o vincolati con il consenso di entrambi i coniugi, senz'uopo di autorizzazione giudiziale anche in presenza di figli minori.

- **Domanda giudiziale: revoca atti soggetti a trascrizione**

Trascritto a Pistoia il 24/01/2013

Reg. gen. 639 - Reg. part. 458

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Atto emesso dal Tribunale di Prato (PO) in data 04/12/2012 n. rep. 19203.

- **pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2016

Reg. gen. 214 - Reg. part. 140

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Da informazioni assunte presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Pistoia si specifica quanto segue. Il pignoramento notificato con atto emesso dal Tribunale di

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Pistoia in data 02/12/2015 rep. n. 5937 ha generato l'esecuzione immobiliare n. 367/2015 che è stata estinta dal Giudice Dott.ssa Garufi in data 24/01/2017 con ordine di cancellazione di questa trascrizione a carico dell'esecutata. Visto che la trascrizione è sempre presente tra le formalità pregiudizievoli presenti sull'immobile è chiaro che non sia mai stata cancellata. Andrà considerato il costo della sua cancellazione tra i costi a carico della procedura. Di fatto questa trascrizione ha valore formale ma non sostanziale visto che i suoi effetti sono stati annullati con l'estinzione dell'esecuzione immobiliare che ha generato.

- **domanda giudiziale: revoca atti soggetti a trascrizione**

Trascritto a Pistoia il 27/01/2016

Reg. gen. 614 - Reg. part. 437

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Atto emesso dal Tribunale di Prato (PO) in data 21/12/2015 n. rep. 12472. Si rende noto che per mero errore di trascrizione per l'area urbana identificato dal Foglio 8 particella 52 sub 2 viene indicato Catasto Terreni invece che Fabbricati. Motivo per cui questa trascrizione risulta presente nell'ispezione ipotecaria della particella individuata al Catasto Terreni Foglio 8 Part. 52 e non nella ispezione fatta al Catasto Fabbricati.

- **pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 21/02/2020

Reg. gen. 1448 - Reg. part. 972

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento è stato notificato con atto emesso dal Tribunale di Pistoia in data 30/01/2020 rep. n. 290/2020.

### **Annotazioni a trascrizioni**

- **inefficacia parziale**

Trascritto a Pistoia il 02/07/2015

Reg. gen. 4458 - Reg. part. 562

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'annotazione fa riferimento alla Trascrizione del 14/12/2010, Registro Generale 10064 e Registro Particolare 6222, costituzione di Fondo Patrimoniale. Con atto emesso dal Tribunale di Prato (PO) in data 23/04/2015 rep. n. 518/2015 si dichiara l'inefficacia nei confronti della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dell'atto costitutivo di fondo patrimoniale descritto nella trascrizione nn. 10064/6222 del 1/12/2010.

- **avvenuta trascrizione di domanda giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 18/02/2016

Reg. gen. 1224 - Reg. part. 170

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'annotazione fa riferimento alla Trascrizione del 14/12/2010, Registro Generale 10064 e Registro Particolare 6222, costituzione di Fondo Patrimoniale.

- **inefficacia parziale**

Trascritto a Pistoia il 03/12/2019

Reg. gen. 10182 - Reg. part. 1535

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'annotazione fa riferimento alla Trascrizione del 14/12/2010, Registro Generale 10064

e Registro Particolare 6222, costituzione di Fondo Patrimoniale. Con atto emesso dal Tribunale di Prato (PO) in data 19/11/2018 rep. n. 764 pronuncia revoca e dichiara inefficace ai sensi dell'art. 2901 C.C. nei confronti di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'atto costitutivo di fondo patrimoniale descritto nella trascrizione nn. 10064/6222 del 1/12/2010.



### **Oneri di cancellazione**

La stima riguarda un unico lotto formato da due beni sui quali gravano le stesse formalità pregiudizievoli quindi il costo presunto complessivo degli oneri di cancellazione di 917,00 €, indicato nel Bene 1, è unico per entrambi i Beni esaminati.



### **NORMATIVA URBANISTICA**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESI 115, PIANO T-1-2**

L'immobile ricade all'interno delle aree del Regolamento Urbanistico di Serravalle Pistoiese denominate B2 Zone residenziali di Saturazione, regolate all'art. 29.6.2 delle Norme tecniche di Attuazione della Variante Organica al Regolamento Urbanistico approvata nel marzo 2016 (Delibera CC. Nr. 20 del 24/03/2016)

Si riportano di seguito le norme specifiche riguardanti l'immobile oggetto di stima.

#### **"CAPO III – DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI ED EDILIZI**

##### **Art.29. Sistema Insediativo**

4. Fanno parte del sistema, la residenza e i luoghi dell'abitare, delle attività compatibili e dei servizi, comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza, le attività turistiche e produttive.

5. Il sistema insediativo della residenza risulta suddiviso nei seguenti sottosistemi:

B : Aree edificate a prevalente destinazione residenziale composte da:

B2 : Zone residenziali di saturazione

##### **Art.29.6 - Aree edificate a prevalente destinazione residenziale – zone B**

###### **CARATTERI GENERALI**

1. Sono le aree totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale, nelle quali esiste una dotazione infrastrutturale pressoché completa.

2. In tali zone il R.U. si attua per interventi diretti o convenzionati con le modalità previste per le singole sottozone. Non è ammessa la commistione o la traslazione degli indici fra sottozone diverse contigue. In queste sottozone sono sempre ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica previa approvazione di un Piano di recupero.

###### **DESTINAZIONI D'USO**

3. Fatte salve le limitazioni indicate per ciascuna sottozona, nelle zone B sono consentite le seguenti destinazioni:

a) residenziali

b) turistico ricettive

c) commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato per il settore alimentare ed alle medie strutture di vendita fino a 400 mq. di superficie di vendita per il settore non alimentare.

d) direzionali



- e) artigianali di servizio e attività commerciali connesse
- f) artigianali produttive ad esclusione delle attività nocive ed inquinanti
- g) pubbliche o di interesse pubblico.
- h) sedi di associazioni civiche, circoli etc..

4. Gli usi non residenziali sono consentiti solo se compatibili con la funzione abitativa, ovvero quando non generano inquinamenti, rumori ed odori nel rispetto di ogni pertinente normativa, non rechino molestia alle residenze e non contrastino con le indicazioni del Regolamento Edilizio e di Igiene.

#### PRESCRIZIONI GENERALI

5. Nelle sottozone del presente articolo, sono ammessi i tipi di intervento diretti o diretti convenzionati, indicati nelle relative specifiche normative. In caso di utilizzo di ampliamento unatantum, non sono ammesse unità immobiliari residenziali inferiori a 50 mq. di SUL.

Art.29.6.2 – Zone residenziali di saturazione: B2

Tali zone individuano:

- a) tessuti edilizi di recente formazione, aventi destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

#### DESTINAZIONI D'USO

1. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B ed i tipi di intervento di cui agli artt. 17-18-19 delle presenti norme, oltre ad ampliamenti unatantum.

#### MODALITA' D'INTERVENTO

2. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi in ampliamento planivolumetrico del corpo di fabbrica principale di edifici ad uso residenziale, conseguenti all'ampliamento da calcolarsi sulle unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della presente normativa secondo i seguenti parametri:

- Per unità abitative con SUL fino a 60 mq, e consentito l'ampliamento del 35% della SUL esistente;
  - Per unità abitative con SUL da 61 mq a 120 mq., e consentito l'ampliamento del 30% della SUL esistente;
  - Per unità abitative con SUL da 121 mq a 180 mq. e superiori, e' consentito l'ampliamento del 25% della SUL esistente;
  - L'altezza massima può essere incrementata fino al limite massimo di ml.7.50.
  - Gli ampliamenti sono subordinati alla riqualificazione dell'organismo edilizio.
3. E' ammesso il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile, senza aumento di unità immobiliari, per edifici fino a due piani fuori terra. L'altezza massima può essere incrementata fino al limite massimo di ml.7.50.

3 bis. Non può essere modificato il numero degli alloggi legittimato con l'intervento di ampliamento, se non siano decorsi almeno cinque anni dalla presentazione della attestazione di agibilità.

4. E' ammessa la riorganizzazione planivolumetrica dei corpi di fabbrica secondari e delle costruzioni accessorie esistenti nell'area di pertinenza. Nel rispetto delle norme di regolamento edilizio e delle presenti NTA con particolare riferimento alle distanze dai confini e fra gli edifici é ammessa la riorganizzazione planivolumetrica delle volumetrie esistenti anche con demolizione e ricostruzione delle stesse in modo tale che l'aspetto finale dell'edificio sia congruo dal punto di vista architettonico; a tal fine saranno consentiti aumenti delle volumetrie complessive esistenti dei corpi secondari fino ad un massimo del 15% della SUL esistente a condizione che non siano create nuove unità abitative e che tali volumi soddisfino in prima istanza l'esigenza dei parcheggi privati (P2) sul totale della volumetria in oggetto e secondo le indicazioni di cui all'art.15, alinea Residenza.

5. Per gli edifici esistenti, oltre gli ampliamenti di cui al comma precedente, è ammessa la demolizione e la ricostruzione dei volumi preesistenti, con una progettazione estesa a tutta l'area pertinenziale e con la seguente limitazione: non superare le altezze preesistenti o la altezza media degli edifici limitrofi.

6. Gli interventi per ampliamenti, demolizione e ricostruzione devono prevedere il riordino e la bonifica delle pertinenze.

7. Nel caso di interventi di ampliamento edilizio è esclusa la formazione di nuove unità edilizie autonome distaccate dalle esistenti.

8. Per interventi e destinazioni d'uso diversi da quelli sopradescritti è obbligatoria la redazione di un

Piano di Recupero esteso, come minimo, a tutta l'unità edilizia ed alle sue pertinenze.

9. Per i fabbricati destinati ad attività produttivo-artigianale e commerciale, compatibili con le destinazioni d'uso delle zone B, sono ammessi ampliamenti del 25% della SUL esistente."

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESI 115**

L'area urbana ricade all'interno delle aree del Regolamento Urbanistico di Serravalle Pistoiese denominate B2 Zone residenziali di Saturazione, regolate all'art. 29.6.2 delle Norme tecniche di Attuazione della Variante Organica al Regolamento Urbanistico approvata nel marzo 2016 (Delibera CC. Nr. 20 del 24/03/2016)

Si riportano di seguito le norme specifiche riguardanti l'immobile oggetto di stima.

**"CAPO III – DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI ED EDILIZI**

**Art.29. Sistema Insediativo**

4. Fanno parte del sistema, la residenza e i luoghi dell'abitare, delle attività compatibili e dei servizi, comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza, le attività turistiche e produttive.

5. Il sistema insediativo della residenza risulta suddiviso nei seguenti sottosistemi:

B : Aree edificate a prevalente destinazione residenziale composte da:

B2 : Zone residenziali di saturazione

**Art.29.6 - Aree edificate a prevalente destinazione residenziale – zone B**

**CARATTERI GENERALI**

1. Sono le aree totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale, nelle quali esiste una dotazione infrastrutturale pressoché completa.

2. In tali zone il R.U. si attua per interventi diretti o convenzionati con le modalità previste per le singole sottozone. Non è ammessa la commistione o la traslazione degli indici fra sottozone diverse contigue. In queste sottozone sono sempre ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica previa approvazione di un Piano di recupero.

**DESTINAZIONI D'USO**

3. Fatte salve le limitazioni indicate per ciascuna sottozona, nelle zone B sono consentite le seguenti destinazioni:

a) residenziali

b) turistico ricettive

c) commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato per il settore alimentare ed alle medie strutture di vendita fino a 400 mq. di superficie di vendita per il settore non alimentare.

d) direzionali

e) artigianali di servizio e attività commerciali connesse

f) artigianali produttive ad esclusione delle attività nocive ed inquinanti

g) pubbliche o di interesse pubblico.

h) sedi di associazioni civiche, circoli etc..

4. Gli usi non residenziali sono consentiti solo se compatibili con la funzione abitativa, ovvero quando non generano inquinamenti, rumori ed odori nel rispetto di ogni pertinente normativa, non rechino molestia alle residenze e non contrastino con le indicazioni del Regolamento Edilizio e di Igiene.

**PRESCRIZIONI GENERALI**

5. Nelle sottozone del presente articolo, sono ammessi i tipi di intervento diretti o diretti convenzionati, indicati nelle relative specifiche normative. In caso di utilizzo di ampliamento unatantum, non sono ammesse unità immobiliari residenziali inferiori a 50 mq. di SUL.

**Art.29.6.2 – Zone residenziali di saturazione: B2**

Tali zone individuano:

a) tessuti edilizi di recente formazione, aventi destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

#### DESTINAZIONI D'USO

1. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B ed i tipi di intervento di cui agli artt. 17-18-19 delle presenti norme, oltre ad ampliamenti unatantum.

#### MODALITA' D'INTERVENTO

2. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi in ampliamento planivolumetrico del corpo di fabbrica principale di edifici ad uso residenziale, conseguenti all'ampliamento da calcolarsi sulle unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della presente normativa secondo i seguenti parametri:

- Per unità abitative con SUL fino a 60 mq, e consentito l'ampliamento del 35% della SUL esistente;
- Per unità abitative con SUL da 61 mq a 120 mq., e consentito l'ampliamento del 30% della SUL esistente;
- Per unità abitative con SUL da 121 mq a 180 mq. e superiori, e' consentito l'ampliamento del 25% della SUL esistente;
- L'altezza massima può essere incrementata fino al limite massimo di ml.7.50.
- Gli ampliamenti sono subordinati alla riqualificazione dell'organismo edilizio.

3. E' ammesso il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile, senza aumento di unità immobiliari, per edifici fino a due piani fuori terra. L'altezza massima può essere incrementata fino al limite massimo di ml.7.50.

3 bis. Non può essere modificato il numero degli alloggi legittimato con l'intervento di ampliamento, se non siano decorsi almeno cinque anni dalla presentazione della attestazione di agibilità.

4. E' ammessa la riorganizzazione planivolumetrica dei corpi di fabbrica secondari e delle costruzioni accessorie esistenti nell'area di pertinenza. Nel rispetto delle norme di regolamento edilizio e delle presenti NTA con particolare riferimento alle distanze dai confini e fra gli edifici é ammessa la riorganizzazione planivolumetrica delle volumetrie esistenti anche con demolizione e ricostruzione delle stesse in modo tale che l'aspetto finale dell'edificio sia congruo dal punto di vista architettonico; a tal fine saranno consentiti aumenti delle volumetrie complessive esistenti dei corpi secondari fino ad un massimo del 15% della SUL esistente a condizione che non siano create nuove unità abitative e che tali volumi soddisfino in prima istanza l'esigenza dei parcheggi privati (P2) sul totale della volumetria in oggetto e secondo le indicazioni di cui all'art.15, alinea Residenza.

5. Per gli edifici esistenti, oltre gli ampliamenti di cui al comma precedente, è ammessa la demolizione e la ricostruzione dei volumi preesistenti, con una progettazione estesa a tutta l'area pertinenziale e con la seguente limitazione: non superare le altezze preesistenti o la altezza media degli edifici limitrofi.

6. Gli interventi per ampliamenti, demolizione e ricostruzione devono prevedere il riordino e la bonifica delle pertinenze.

7. Nel caso di interventi di ampliamento edilizio è esclusa la formazione di nuove unità edilizie autonome distaccate dalle esistenti.

8. Per interventi e destinazioni d'uso diversi da quelli sopradescritti è obbligatoria la redazione di un Piano di Recupero esteso, come minimo, a tutta l'unità edilizia ed alle sue pertinenze.

9. Per i fabbricati destinati ad attività produttivo-artigianale e commerciale, compatibili con le destinazioni d'uso delle zone B, sono ammessi ampliamenti del 25% della SUL esistente."

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESI 115, PIANO T-1-2**

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. L'immobile non risulta agibile.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Il fabbricato oggetto di stima è stato costruito prima del 01/09/1967.

Lo stato di fatto attuale dell'immobile è stato poi ottenuto in forza dei seguenti atti riscontrati al Comune di Serravalle Pistoiese:

- Concessione per l'esecuzione di lavori edili 33/85 dell'11/05/1985 per modifiche a fabbricato di civile abitazione per sostituzione del manto di copertura e parziale cambio di destinazione.
- Domanda di condono, protocollata il 30/04/1986, alla quale è stato dato il numero di pratica 614.
- a seguito della domanda di condono è stata rilasciata Concessione in Sanatoria n. 291/89.

### **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.

Allo stato attuale il fabbricato risulta conforme agli atti edilizi sopra indicati e quindi lo è anche dal punto di vista della regolarità urbanistica ad eccezione del bagnetto che è stato realizzato in una piccola stanza non abitabile, che dovrebbe essere un piccolo ripostiglio, e che si trova nel pianerottolo tra primo piano e secondo piano (soffitta).

Con la presentazione del Condono sono stati sanate le seguenti difformità:

- Spostamento laterale della porta di accesso al ripostiglio esterno al quale si accede dall'area urbana di proprietà.
- Chiusura dell'ingresso principale con tramezzo obliquo, proseguimento del muro divisorio delle scale fino ad incontrare la parete obliqua e chiusura delle due aperture che portavano direttamente alla stanza principale di quello che oggi è un bar.
- Costruzione di rimessa in lamiera e muratura con ingresso dalla corte a comune retrostante l'immobile.
- Realizzazione di scala esterna in metallo con conseguente apertura di porta sul pianerottolo tra piano terra e primo piano.
- demolizione di piccolo tramezzo che era stato richiesto ed edificato a seguito della pratica 33/85.

La Concessione in Sanatoria 291/89 ha reso perfettamente corrispondente lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Unica difformità che va sanata è appunto quella del bagnetto formato da un lavandino e un water e che si trova tra primo e secondo piano. Per la totale regolarità dovranno quindi essere eseguiti i lavori di smontaggio dei sanitari presenti nella stanza che è stata irregolarmente trasformata da ripostiglio a bagno. Per questo tipo di ripristino non vi è bisogno di presentare nessuna pratica comunale.

L'immobile è privo di Attestato di Prestazione Energetica (APE) così come pure dell'Agibilità.

Nel contratto di compravendita del 2000 viene citata come concessione a sanatoria la n. 251/89, credo si tratti di un errore di trascrizione del Notaio che avrebbe dovuto invece citare la concessione 291/89.



Per sicurezza ho verificato anche la Concessione 251/89 ma riguarda un altro immobile che nulla ha a che fare con questo oggetto di stima.

Per quanto riguarda gli impianti, essendo presumibilmente stati sistemati a fine anni '80, l'unico modo per valutare il loro stato è quello di chiamare un tecnico abilitato e farsi redigere una DIRI (dichiarazione di rispondenza), che è un documento sostitutivo che si fa con il preciso scopo di sostituire la Dichiarazione di Conformità, quando questa non è reperibile.

E' necessaria per tutti gli impianti per cui era necessaria la Dichiarazione di Conformità dal 1990 al 2008, installati in quegli anni, quindi impianto elettrico, radiotelevisivo, riscaldamento, impianto dell'acqua e impianto per il trasporto del gas.

Da notare che la Dichiarazione di Rispondenza non certifica la conformità alle normative attuali, ma quella alle normative dell'epoca, anche se adesso sono abrogate. Non c'è infatti alcun obbligo che richiede l'aggiornamento dell'impianto alle normative attuali, sempre che l'impianto non venga modificato.

La Dichiarazione di Rispondenza non va a modificare nulla, ma è redatta in seguito ad un'ispezione visiva dell'impianto, valutando la conformità alle normative.

Una volta ottenuta la DIRI un tecnico abilitato potrà predisporre l'attestato di prestazione energetica dell'immobile (APE) ed a questo punto anche l'attestazione dell'abitabilità. Tutti questi documenti sarebbero necessari per la vendita regolare e garantita dell'immobile.

## **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESI 115**

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. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato oggetto di stima è stato costruito prima del 01/09/1967.

Lo stato di fatto attuale dell'area urbana è stato poi ottenuto in forza dei seguenti atti riscontrati al Comune di Serravalle Pistoiese:

- domanda di condono, protocollata il 30/04/1986, alla quale è stato dato il numero di pratica 614.
- a seguito della domanda di condono è stata rilasciata concessione in sanatoria n. 291/89.

### ***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.

Allo stato attuale l'area urbana risulta conforme agli atti edilizi sopra indicati e quindi lo è anche dal punto di vista della regolarità urbanistica.

La costruzione della scala metallica ricadente nell'area urbana oggetto di stima è stata sanata e resa perfettamente conforme con il rilascio della Concessione a Sanatoria 291/89.



Nel contratto di compravendita del 2000 viene citata come concessione a sanatoria la n. 251/89, credo si tratti di un errore di trascrizione del Notaio che avrebbe dovuto invece citare la concessione 291/89. Per sicurezza ho verificato anche la Concessione 251/89 ma riguarda un altro immobile che nulla ha a che fare con questo oggetto di stima.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESE 115, PIANO T-1-2**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESE 115**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## 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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese 115, piano T-1-2

Il fabbricato oggetto di stima si trova nella frazione di Stazione Masotti che dista circa 2 chilometri dal medesimo comune di Serravalle Pistoiese di cui essa fa parte e 3 chilometri dalla città di Pistoia. E' una frazione che al proprio interno ha molti servizi essenziali raggiungibili a piedi (scuole, farmacia, banca, alimentari, stazione del treno...) e si è sviluppata lungo la strada



principale che la attraversa e che collega la città di Pistoia con Lucca. Il fabbricato è ad uso abitativo ed è un terratetto su due piani più il piano soffitte. L'immobile si trova nel Comune di Serravalle Pistoiese (PT), località Masotti, in via Provinciale Lucchese in prossimità con l'innesto con via Quattro Querci. L'immobile ha accesso indipendente da via Provinciale Lucchese e da tergo anche dalla via Quattro Querci a mezzo di corte comune e scala esterna esclusiva. Il terratetto è composto al piano terreno da ingresso, tra piano terreno e primo piano da un bagno, al primo piano da disimpegno, due camere, bagno, salotto e cucina. Al secondo piano si trovano un disimpegno e quattro vani a soffitta. Sul retro dell'edificio si trova un ripostiglio con ingresso esterno dalla corte esclusiva e un locale rimessa staccato dal fabbricato e con accesso dalla corte a comune. La scala metallica che si trova sul retro parte dalla corte esclusiva e approda nel pianerottolo tra piano terreno e primo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 50, Sub. 6, Categoria A3, Graffato Particella 651 sub 3

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

Valore di stima del bene: € 156.849,00

Per determinare i valori unitari dell'unità immobiliare sono state preliminarmente fatte delle verifiche rispetto a compravendite recenti di immobili ad uso residenziale in zone limitrofe a Masotti paese nella quale è ubicato il fabbricato oggetto di stima.

Sono stati individuati due immobili molto vicini a quello di stima e con caratteristiche di consistenza simili.

I due immobile sono situati entrambi in via Quattro Querce, più arretrati rispetto alla via Provinciale Lucchese. Si tratta di villette a schiera costruite nel 2007, quindi molto recenti e costruite rispettando le norme antisismiche con attenzioni maggiori al risparmio energetico e alla ottimale distribuzione degli spazi.

Il primo è stato venduto nel 2017 e ho reperito la copia dell'atto di vendita (si trova allegato alla perizia).

Il fabbricato è a destinazione abitativa e rispetto all'immobile oggetto di stima questo ha sicuramente un valore di mercato più alto proprio per le motivazioni sopra riportate, oltre a queste l'immobile ha anche un portico, un resede frontale a giardino e una corte laterale.

Si tratta di un appartamento all'interno di un più ampio complesso ed è a tre livelli fuori terra con accesso indipendente così composto: porticato, resede frontale, ingresso-soggiorno, cucina, corte laterale, ripostiglio, scale che portano al primo piano composto da camera matrimoniale, bagno, studio, 2 terrazzi, disimpegno e scale che portano al piano soffitta. Oltre a questo ha un'area laterale destinata a parcheggio di 2 auto.

Si tratta di un immobile accatastato come A3, quindi abitazione di tipo economico, di classe 5 e consistenza 6 vani ed è stato venduto con la presenza di un'Attestazione di prestazione energetica (APE) corrispondente alla classe E.

Il prezzo di compravendita è stato di 240.000 € per una superficie lorda catastale dichiarata di 122 mq, corrispondente ad un prezzo unitario di 1.967 €/mq.

Il secondo è stato venduto nel 2019 e anche di questo ho reperito la copia dell'atto di vendita (si trova allegato alla perizia).

Il fabbricato è a destinazione abitativa e anche questo rispetto all'immobile oggetto di stima ha sicuramente un valore di mercato più alto proprio per le motivazioni sopra riportate, oltre a queste l'immobile ha anche un portico, un resede frontale a giardino e una resede tergo.

Si tratta di un appartamento all'interno di un più ampio complesso ed è a tre livelli fuori terra con accesso indipendente così composto: porticato, resede frontale, ingresso-soggiorno, cucina, resede tergo, ripostiglio, scale che portano al primo piano composto da camera matrimoniale, bagno, studio, 2 terrazzi, disimpegno e scale che portano al piano soffitta. Oltre a questo ha un'area laterale destinata a parcheggio di auto.

Si tratta di un immobile accatastato come A3, quindi abitazione di tipo economico, di classe 5 e consistenza 6 vani ed è stato venduto con la presenza di un'Attestazione di prestazione energetica (APE) corrispondente alla classe C.



Il prezzo di compravendita è stato di 235.000 € per una superficie lorda catastale dichiarata di 109 mq, corrispondente ad un prezzo unitario di 2.155 €/mq.

Considerando che entrambi gli immobili erano molto nuovi, essendo stati costruiti da più o meno 10 anni, con finiture e distribuzioni interne tali da rendere utile ogni metro quadrato, con una buona classe energetica (E e C) e costruiti secondo la normativa antisismica, per arrivare ad un prezzo paragonabile con quello dell'immobile oggetto di stima, ai prezzi unitari di 1.967 e di 2.155 €/mq va sottratto il prezzo al mq di valore in più che ha un edificio del genere. Il paragone è con un edificio, quello oggetto di stima, realizzato ad inizio del 1900, mai integralmente ristrutturato, con finiture modeste e datate, senza terrazzi, senza posto auto esclusivo, senza giardino di proprietà, e inserito in un contesto sicuramente di minor pregio in quanto con affacci su una strada molto trafficata, confinante con un bar e con un altro esercizio commerciale e con il retro di servizio a tante unità immobiliari diverse, con prestazioni energetiche scarse e senza strutture portanti calcolate sismicamente.

Il valore da sottrarre si può stimare essere di circa 1.000 €/mq.

Si ottengono quindi seguenti prezzi unitari di confronto: 967 €/mq e 1.155 €/mq.

Come ulteriori verifica è stato consultato il borsino immobiliare che per la zona in oggetto di Masotti (zona considerata centrale) e, per abitazioni di tipo civile economico come quella oggetto di stima, riporta come quotazione un minimo di 1.057 €/mq e un massimo di 1.127 €/mq.

Le quotazioni sono in linea con i due valori ottenuti per confronto con immobili venduti recentemente.

Come ultima ulteriore verifica è stato anche effettuato un confronto con gli annunci immobiliari di alloggi con caratteristiche simili, posti in prossimità di quello oggetto della presente stima. Premetto che vi sono pochi immobili in vendita nei paraggi e dalle consistenze più disparate. Ne ho riscontrati due uno praticamente accanto a quello oggetto di stima ed uno poco più avanti nella via che porta alla stazione ferroviaria di Masotti.

Il primo è in vendita presso l'agenzia Intermediaria Group Pistoia con riferimento 95d, annuncio del 26/10/2020: appartamento indipendente in via Quattro Querce con resede posteriore, attraverso un portone accediamo dalla strada direttamente all'interno della proprietà, l'appartamento si sviluppa su 2 livelli.

Al piano terra un disimpegno, una stanza ripostiglio/lavanderia ed il resede privato di circa 25 mq.

Salendo la scala troviamo le stanze principali dell'abitazione, il salotto/tinello, il cucinotto, la camera matrimoniale, la camera singola, il bagno finestrato con vasca. Completa la proprietà un sotto-tetto ad uso ripostiglio.

L'immobile si presenta da rimodernare negli impianti, infissi e rivestimenti, tranne nella zona giorno nella quale sono già stati fatti lavori di ristrutturazione. Non ci sono spese condominiali. E' in vendita a 95.000 € per una superficie totale indicata di 83 mq, quindi si ottiene un prezzo di 1.145 €/mq.

Il secondo è in vendita presso l'agenzia Immobiliare Prisma di Monsummano Terme con riferimento apv3013, annuncio del 03/07/2020: Via Prov. Lucchese appartamento posto al primo piano, facente parte di palazzina di n. 3 appartamenti.

Così composto: ingresso, cucina abitabile con caminetto, sala con terrazzo, camera matrimoniale, ripostiglio, bagno. Resede esterno a comune con altri appartamenti e possibilità di parcheggio privato. Soffitta a comune con altra proprietà. Il tutto recentemente ristrutturato con parquet su tutte le stanze. Buone finiture. Termosingolo a metano.



E' in vendita a 75.000 € per una superficie totale indicata di 74 mq, quindi si ottiene un prezzo di 1.014 €/mq.

Bisogna considerare che i prezzi degli annunci immobiliari prevedono di solito un margine di trattativa per cui è ragionevole ridurre le cifre di un 10% per ottenere un valore più reale: otteniamo quindi un valore di 1.030 €/mq per l'immobile con rif. 95d e di 913 €/mq per l'immobile con rif. Apv3013.

Considerando i vari confronti si ritiene giustificato un valore di prezzo unitario per la stima dell'immobile pari a 970 €/mq: il valore è inferiore al minimo riportato dal Borsino Immobiliare per la zone centrali ma nella media dei valori trovati sia studiando vendite recenti che annunci immobiliari ed è ulteriormente giustificato dal fatto che la superficie lorda dell'immobile oggetto di stima tiene conto di tutta la superficie abitativa presente al piano terreno ma di fatto quei 20 mq sono praticamente inutilizzabili, trattandosi di fatto di un lungo corridoio che porta alle scale dalle quali poi si raggiungono tutti i vani principali e abitabili della casa.

Questo a mio avviso giustifica l'abbassamento del prezzo unitario al mq fino al valore di 970 €/mq.

Applicando quindi il suddetto valore unitario alla superficie catastale (corrispondente sostanzialmente alla superficie lorda commerciale) si ottiene il seguente valore: BENE OGGETTO DI STIMA (161,70 mq x 970 €/mq) = 156.849 €

Si può quindi considerare congrua una cifra di valutazione complessiva finale pari a € 156.849, considerandola sostanzialmente verificata anche dal punto di vista della reale situazione di mercato.

A questa cifra va però sottratto il costo delle diverse pratiche e lavori che dovranno essere fatte da chi acquisirà l'immobile per averlo perfettamente regolare.

- smontaggio e accantonamento dei sanitari nel bagno, con altezza insufficiente, per riportarlo ad uso ripostiglio (200 € compresa IVA)
- rilascio della DIRI da parte di un tecnico abilitato che riguarderà tutto il fabbricato, quindi dell'appartamento e la soffitta (3.000 € compresa IVA e cassa previdenziale)
- Attestazione della prestazione energetica dell'immobile (APE) da parte di un tecnico abilitato (200 € compresa IVA e cassa previdenziale)
- Attestazione di abitabilità dell'appartamento da parte di un tecnico abilitato riguardante tutto il fabbricato compresa l'area urbana (800 € compresa IVA e cassa previdenziale)

Per un totale di 4.200 €.

Si conclude quindi che il più probabile attuale valore di mercato dell'immobile di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* posto in Via Provinciale Lucchese 115 a Masotti (Serravalle Pistoiese) è il seguente: Fabbricato di mq. lordi commerciali 160,70: € 156.849 - € 4.200 = € 152.649 (valore di stima detratte le spese da sostenere).

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese 115  
Il fabbricato oggetto di stima si trova nella frazione di Stazione Masotti che dista circa 2 chilometri dal medesimo comune di Serravalle Pistoiese di cui essa fa parte e 3 chilometri dalla città di Pistoia. E' una frazione che al proprio interno ha molti servizi essenziali raggiungibili a piedi (scuole, farmacia, banca, alimentari, stazione del treno...) e si è sviluppata lungo la strada principale che la attraversa e che collega la città di Pistoia con Lucca. L'immobile si trova nel Comune di Serravalle Pistoiese (PT), località Masotti, in via Provinciale Lucchese in prossimità con l'innesto con via Quattro Querci. L'immobile ha accesso indipendente da via Provinciale Lucchese e da tergo anche dalla via Quattro Querci a mezzo di corte comune e scala esterna



esclusiva. Il resede esclusivo di circa 16 mq si trova attestato alla facciata secondaria del fabbricato oggetto di stima. L'area ha forma poligonale e irregolare ed è in parte pavimentata e in parte adibita ad aiuola per le piante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 52, Sub. 2, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 1.649,00

L'area urbana è una pertinenza strettamente legata al fabbricato quindi la stima di questo bene è stata legata a quella dell'abitazione riportando come valore unitario quello ottenuto per il Bene 1 e come superficie convenzionale quella che si considera per un cortile esterno, quindi il 10% della superficie lorda (17 mq di superficie lorda = 1,70 mq di superficie convenzionale).

Applicando quindi il valore unitario di 970 € alla superficie convenzionale si ottiene il seguente valore: AREA URBANA (1,70 mq x 970 €/mq) = 1.649 €.

Si può quindi considerare congrua una cifra di valutazione complessiva pari a € 1.649, considerandola sostanzialmente verificata anche dal punto di vista della reale situazione di mercato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese 115, piano T-1-2	161,70 mq	970,00 €/mq	€ 156.849,00	100,00%	€ 156.849,00
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese 115	1,70 mq	970,00 €/mq	€ 1.649,00	100,00%	€ 1.649,00
Valore di stima:					€ 158.498,00

Valore di stima: € 158.498,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro (costo delle diverse pratiche e lavori che dovranno essere fatte da chi acquisirà l'immobile per averlo perfettamente regolare)	4200,00	€
Stato di possesso (immobile non libero e locato per altri 3 anni, 5% di deprezzamento per ogni anno rimanente)	15,00	%
Altro (vendita all'asta meno garantita e con più oneri rispetto ad una vendita al libero mercato)	10,00	%

**Valore finale di stima: € 115.723,50**



La stima dell'immobile è stata ottenuta per comparazione utilizzando le seguenti fonti informative: copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche similari; borsino immobiliare; pubblicazioni di agenzie immobiliari relative a beni comparabili.

Tenuto conto che l'immobile è attualmente locato e occupato dal conduttore e quindi "non libero" si considera un deprezzamento a tale titolo del 5% per ogni anno che manca alla scadenza del contratto. La scadenza è fissata al 31/10/2023 quindi ci sono ancora 3 anni al termine equivalenti ad un 15% totale di deprezzamento.

Tenuto conto inoltre dei maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, e l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ritiene congrua una ulteriore diminuzione di valore di mercato del 10% per la Stima a Valore d'Asta.

Si ottiene quindi un deprezzamento totale arrotondato del 25% sull'importo già ridotto dal costo dei lavori di ripristino che saranno necessari per rendere l'immobile completamente corrispondente alle planimetrie depositate in Comune e delle successive pratiche che dovranno essere fatte per averlo perfettamente regolare.

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 09/11/2020

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Rauty Claudia

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto mappa catastale 1:1000 (Aggiornamento al 28/10/2020)
- ✓ N° 46 Foto - fotografie esterno e interno dell'immobile
- ✓ N° 1 Ortofoto - ortofoto dell'intorno dell'immobile (Aggiornamento al 28/10/2020)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - planimetrie catastali
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visure catastali
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - planimetrie della concessione in sanatoria 291/89, ultima pratica approvata dal Comune di Serravalle Pistoiese
- ✓ N° 3 Altri allegati - avvisi ricevimento raccomandate inizio operazioni peritali e lettera spedita
- ✓ N° 4 Altri allegati - schede confronto immobili agenzia immobiliare e contratti vendita case simili
- ✓ N° 1 Altri allegati - avviso di notula redatto secondo l'art.12 e 13 del Dm 2002





- ✓ N° 1 Altri allegati - elaborato privacy
- ✓ Altri allegati - visure ipotecarie con note estese
- ✓ N° 2 Altri allegati - schede confronto affitti immobili agenzia immobiliare
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di locazione ad uso abitativo



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese 115, piano T-1-2

Il fabbricato oggetto di stima si trova nella frazione di Stazione Masotti che dista circa 2 chilometri dal medesimo comune di Serravalle Pistoiese di cui essa fa parte e 3 chilometri dalla città di Pistoia. E' una frazione che al proprio interno ha molti servizi essenziali raggiungibili a piedi (scuole, farmacia, banca, alimentari, stazione del treno...) e si è sviluppata lungo la strada principale che la attraversa e che collega la città di Pistoia con Lucca. Il fabbricato è ad uso abitativo ed è un terratetto su due piani più il piano soffitte. L'immobile si trova nel Comune di Serravalle Pistoiese (PT), località Masotti, in via Provinciale Lucchese in prossimità con l'innesto con via Quattro Querci. L'immobile ha accesso indipendente da via Provinciale Lucchese e da tergo anche dalla via Quattro Querci a mezzo di corte comune e scala esterna esclusiva. Il terratetto è composto al piano terreno da ingresso, tra piano terreno e primo piano da un bagno, al primo piano da disimpegno, due camere, bagno, salotto e cucina. Al secondo piano si trovano un disimpegno e quattro vani a soffitta. Sul retro dell'edificio si trova un ripostiglio con ingresso esterno dalla corte esclusiva e un locale rimessa staccato dal fabbricato e con accesso dalla corte a comune. La scala metallica che si trova sul retro parte dalla corte esclusiva e approda nel pianerottolo tra piano terreno e primo. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 8, Part. 50, Sub. 6, Categoria A3, Graffato Particella 651 sub 3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno delle aree del Regolamento Urbanistico di Serravalle Pistoiese denominate B2 Zone residenziali di Saturazione, regolate all'art. 29.6.2 delle Norme tecniche di Attuazione della Variante Organica al Regolamento Urbanistico approvata nel marzo 2016 (Delibera CC. Nr. 20 del 24/03/2016) Si riportano di seguito le norme specifiche riguardanti l'immobile oggetto di stima. "CAPO III - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI ED EDILIZI Art.29. Sistema Insediativo 4. Fanno parte del sistema, la residenza e i luoghi dell'abitare, delle attività compatibili e dei servizi, comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza, le attività turistiche e produttive. 5. Il sistema insediativo della residenza risulta suddiviso nei seguenti sottosistemi: B : Aree edificate a prevalente destinazione residenziale composte da: B2 : Zone residenziali di saturazione Art.29.6 - Aree edificate a prevalente destinazione residenziale - zone B CARATTERI GENERALI 1. Sono le aree totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale, nelle quali esiste una dotazione infrastrutturale pressoché completa. 2. In tali zone il R.U. si attua per interventi diretti o convenzionati con le modalità previste per le singole sottozone. Non è ammessa la commistione o la traslazione degli indici fra sottozone diverse contigue. In queste sottozone sono sempre ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica previa approvazione di un Piano di recupero. DESTINAZIONI D'USO 3. Fatte salve le limitazioni indicate per ciascuna sottozona, nelle zone B sono consentite le seguenti destinazioni: a) residenziali b) turistico ricettive c) commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato per il settore alimentare ed alle medie strutture di vendita fino a 400 mq. di superficie di vendita per il settore non alimentare. d) direzionali e) artigianali di servizio e attività commerciali connesse f) artigianali produttive ad esclusione delle attività nocive ed inquinanti g) pubbliche o di interesse pubblico. h) sedi di associazioni civiche, circoli etc.. 4. Gli usi non residenziali sono consentiti solo se compatibili con la funzione abitativa, ovvero quando non generano inquinamenti, rumori ed odori nel rispetto di ogni pertinente normativa, non rechino molestia alle residenze e non contrastino

con le indicazioni del Regolamento Edilizio e di Igiene. PRESCRIZIONI GENERALI 5. Nelle sottozone del presente articolo, sono ammessi i tipi di intervento diretti o diretti convenzionati, indicati nelle relative specifiche normative. In caso di utilizzo di ampliamento unatantum, non sono ammesse unità immobiliari residenziali inferiori a 50 mq. di SUL. Art.29.6.2 - Zone residenziali di saturazione: B2 Tali zone individuano: a) tessuti edilizi di recente formazione, aventi destinazione d'uso prevalentemente residenziale. DESTINAZIONI D'USO 1. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B ed i tipi di intervento di cui agli artt. 17-18-19 delle presenti norme, oltre ad ampliamenti unatantum. MODALITA' D'INTERVENTO 2. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi in ampliamento planivolumetrico del corpo di fabbrica principale di edifici ad uso residenziale, conseguenti all'ampliamento da calcolarsi sulle unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della presente normativa secondo i seguenti parametri: - Per unità abitative con SUL fino a 60 mq, e consentito l'ampliamento del 35% della SUL esistente; - Per unità abitative con SUL da 61 mq a 120 mq., e consentito l'ampliamento del 30% della SUL esistente; - Per unità abitative con SUL da 121 mq a 180 mq. e superiori, e' consentito l'ampliamento del 25% della SUL esistente; - L'altezza massima può essere incrementata fino al limite massimo di ml.7.50. - Gli ampliamenti sono subordinati alla riqualificazione dell'organismo edilizio. 3. E' ammesso il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile, senza aumento di unità immobiliari, per edifici fino a due piani fuori terra. L'altezza massima può essere incrementata fino al limite massimo di ml.7.50. 3 bis. Non può essere modificato il numero degli alloggi legittimato con l'intervento di ampliamento, se non siano decorsi almeno cinque anni dalla presentazione della attestazione di agibilità. 4. E' ammessa la riorganizzazione planivolumetrica dei corpi di fabbrica secondari e delle costruzioni accessorie esistenti nell'area di pertinenza. Nel rispetto delle norme di regolamento edilizio e delle presenti NTA con particolare riferimento alle distanze dai confini e fra gli edifici é ammessa la riorganizzazione planivolumetrica delle volumetrie esistenti anche con demolizione e ricostruzione delle stesse in modo tale che l'aspetto finale dell'edificio sia congruo dal punto di vista architettonico; a tal fine saranno consentiti aumenti delle volumetrie complessive esistenti dei corpi secondari fino ad un massimo del 15% della SUL esistente a condizione che non siano create nuove unità abitative e che tali volumi soddisfino in prima istanza l'esigenza dei parcheggi privati (P2) sul totale della volumetria in oggetto e secondo le indicazioni di cui all'art.15, alinea Residenza. 5. Per gli edifici esistenti, oltre gli ampliamenti di cui al comma precedente, è ammessa la demolizione e la ricostruzione dei volumi preesistenti, con una progettazione estesa a tutta l'area pertinenziale e con la seguente limitazione: non superare le altezze preesistenti o la altezza media degli edifici limitrofi. 6. Gli interventi per ampliamenti, demolizione e ricostruzione devono prevedere il riordino e la bonifica delle pertinenze. 7. Nel caso di interventi di ampliamento edilizio è esclusa la formazione di nuove unità edilizie autonome distaccate dalle esistenti. 8. Per interventi e destinazioni d'uso diversi da quelli sopradescritti è obbligatoria la redazione di un Piano di Recupero esteso, come minimo, a tutta l'unità edilizia ed alle sue pertinenze. 9. Per i fabbricati destinati ad attività produttivo-artigianale e commerciale, compatibili con le destinazioni d'uso delle zone B, sono ammessi ampliamenti del 25% della SUL esistente."

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese 115  
Il fabbricato oggetto di stima si trova nella frazione di Stazione Masotti che dista circa 2 chilometri dal medesimo comune di Serravalle Pistoiese di cui essa fa parte e 3 chilometri dalla città di Pistoia. E' una frazione che al proprio interno ha molti servizi essenziali raggiungibili a piedi (scuole, farmacia, banca, alimentari, stazione del treno...) e si è sviluppata lungo la strada principale che la attraversa e che collega la città di Pistoia con Lucca. L'immobile si trova nel Comune di Serravalle Pistoiese (PT), località Masotti, in via Provinciale Lucchese in prossimità con l'innesto con via Quattro Querci. L'immobile ha accesso indipendente da via Provinciale Lucchese e da tergo anche dalla via Quattro Querci a mezzo di corte comune e scala esterna esclusiva. Il resede esclusivo di circa 16 mq si trova attestato alla facciata secondaria del



fabbricato oggetto di stima. L'area ha forma poligonale e irregolare ed è in parte pavimentata e in parte adibita ad aiuola per le piante. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 52, Sub. 2, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area urbana ricade all'interno delle aree del Regolamento Urbanistico di Serravalle Pistoiese denominate B2 Zone residenziali di Saturazione, regolate all'art. 29.6.2 delle Norme tecniche di Attuazione della Variante Organica al Regolamento Urbanistico approvata nel marzo 2016 (Delibera CC. Nr. 20 del 24/03/2016) Si riportano di seguito le norme specifiche riguardanti l'immobile oggetto di stima. "CAPO III - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI ED EDILIZI Art.29. Sistema Insediativo 4. Fanno parte del sistema, la residenza e i luoghi dell'abitare, delle attività compatibili e dei servizi, comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza, le attività turistiche e produttive. 5. Il sistema insediativo della residenza risulta suddiviso nei seguenti sottosistemi: B : Aree edificate a prevalente destinazione residenziale composte da: B2 : Zone residenziali di saturazione Art.29.6 - Aree edificate a prevalente destinazione residenziale - zone B CARATTERI GENERALI 1. Sono le aree totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale, nelle quali esiste una dotazione infrastrutturale pressoché completa. 2. In tali zone il R.U. si attua per interventi diretti o convenzionati con le modalità previste per le singole sottozone. Non è ammessa la commistione o la traslazione degli indici fra sottozone diverse contigue. In queste sottozone sono sempre ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica previa approvazione di un Piano di recupero. DESTINAZIONI D'USO 3. Fatte salve le limitazioni indicate per ciascuna sottozona, nelle zone B sono consentite le seguenti destinazioni: a) residenziali b) turistico ricettive c) commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato per il settore alimentare ed alle medie strutture di vendita fino a 400 mq. di superficie di vendita per il settore non alimentare. d) direzionali e) artigianali di servizio e attività commerciali connesse f) artigianali produttive ad esclusione delle attività nocive ed inquinanti g) pubbliche o di interesse pubblico. h) sedi di associazioni civiche, circoli etc.. 4. Gli usi non residenziali sono consentiti solo se compatibili con la funzione abitativa, ovvero quando non generano inquinamenti, rumori ed odori nel rispetto di ogni pertinente normativa, non rechino molestia alle residenze e non contrastino con le indicazioni del Regolamento Edilizio e di Igiene. PRESCRIZIONI GENERALI 5. Nelle sottozone del presente articolo, sono ammessi i tipi di intervento diretti o diretti convenzionati, indicati nelle relative specifiche normative. In caso di utilizzo di ampliamento unatantum, non sono ammesse unità immobiliari residenziali inferiori a 50 mq. di SUL. Art.29.6.2 - Zone residenziali di saturazione: B2 Tali zone individuano: a) tessuti edilizi di recente formazione, aventi destinazione d'uso prevalentemente residenziale. DESTINAZIONI D'USO 1. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B ed i tipi di intervento di cui agli artt. 17-18-19 delle presenti norme, oltre ad ampliamenti unatantum. MODALITA' D'INTERVENTO 2. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi in ampliamento planivolumetrico del corpo di fabbrica principale di edifici ad uso residenziale, conseguenti all'ampliamento da calcolarsi sulle unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della presente normativa secondo i seguenti parametri: - Per unità abitative con SUL fino a 60 mq, e consentito l'ampliamento del 35% della SUL esistente; - Per unità abitative con SUL da 61 mq a 120 mq., e consentito l'ampliamento del 30% della SUL esistente; - Per unità abitative con SUL da 121 mq a 180 mq. e superiori, e' consentito l'ampliamento del 25% della SUL esistente; - L'altezza massima può essere incrementata fino al limite massimo di ml.7.50. - Gli ampliamenti sono subordinati alla riqualificazione dell'organismo edilizio. 3. E' ammesso il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile, senza aumento di unità immobiliari, per edifici fino a due piani fuori terra. L'altezza massima può essere incrementata fino al limite massimo di ml.7.50. 3 bis. Non può essere modificato il numero degli alloggi legittimato con l'intervento di ampliamento, se non siano decorsi almeno cinque anni dalla presentazione della attestazione di agibilità. 4. E' ammessa la riorganizzazione planivolumetrica dei corpi di fabbrica secondari



e delle costruzioni accessorie esistenti nell'area di pertinenza. Nel rispetto delle norme di regolamento edilizio e delle presenti NTA con particolare riferimento alle distanze dai confini e fra gli edifici é ammessa la riorganizzazione planivolumetrica delle volumetrie esistenti anche con demolizione e ricostruzione delle stesse in modo tale che l'aspetto finale dell'edificio sia congruo dal punto di vista architettonico; a tal fine saranno consentiti aumenti delle volumetrie complessive esistenti dei corpi secondari fino ad un massimo del 15% della SUL esistente a condizione che non siano create nuove unità abitative e che tali volumi soddisfino in prima istanza l'esigenza dei parcheggi privati (P2) sul totale della volumetria in oggetto e secondo le indicazioni di cui all'art.15, alinea Residenza. 5. Per gli edifici esistenti, oltre gli ampliamenti di cui al comma precedente, è ammessa la demolizione e la ricostruzione dei volumi preesistenti, con una progettazione estesa a tutta l'area pertinenziale e con la seguente limitazione: non superare le altezze preesistenti o la altezza media degli edifici limitrofi. 6. Gli interventi per ampliamenti, demolizione e ricostruzione devono prevedere il riordino e la bonifica delle pertinenze. 7. Nel caso di interventi di ampliamento edilizio è esclusa la formazione di nuove unità edilizie autonome distaccate dalle esistenti. 8. Per interventi e destinazioni d'uso diversi da quelli sopradescritti è obbligatoria la redazione di un Piano di Recupero esteso, come minimo, a tutta l'unità edilizia ed alle sue pertinenze. 9. Per i fabbricati destinati ad attività produttivo-artigianale e commerciale, compatibili con le destinazioni d'uso delle zone B, sono ammessi ampliamenti del 25% della SUL esistente."

**Prezzo base d'asta: € 115.723,50**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 32/2020 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 115.723,50**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese 115, piano T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 50, Sub. 6, Categoria A3, Graffato Particella 651 sub 3	<b>Superficie</b>	161,70 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile internamente si presenta in buono stato di conservazione, con finiture un po' datate e disomogenee. Negli anni sono stati fatti piccoli interventi di miglioramento estetico nelle stanze che ne avevano più bisogno o nelle stanze maggiormente utilizzate ma senza continuità ed omogeneità. Il ripostiglio esterno internamento è al grezzo, con blocchi della muratura (in parte in laterizio e in parte in cemento) e longarine del solaio soprastante in vista. Vi sono porzioni di intonaco residuo e le tubazioni di scarico del bagno soprastante, così come i collegamenti elettrici, sono tutti in vista. Il locale di sgombero staccato dalla casa è costruito con materiali misti: muratura, montanti e travetti di legno, lamiera. E' stato pavimentato con mattonelle quadrate in ceramica e nonostante la fattura eterogenea è in discrete condizioni di manutenzione. Anche esternamente l'immobile ha un buono stato di conservazione, migliore a Nord nella facciata principale che si attesta sulla Via Provinciale Lucchese. Fanno eccezione sulla facciata a sud, quella secondaria, alcuni segni di distacco della pittura esterna al piano terra, al primo piano e al secondo presumibilmente dovuta ad umidità di risalita, per quanto riguarda le zone al piano terreno, e a scarsa protezione dagli agenti atmosferici che probabilmente stanno iniziando a consumare intonaco e pittura, per le zone superiori.		
<b>Descrizione:</b>	Il fabbricato oggetto di stima si trova nella frazione di Stazione Masotti che dista circa 2 chilometri dal medesimo comune di Serravalle Pistoiese di cui essa fa parte e 3 chilometri dalla città di Pistoia. E' una frazione che al proprio interno ha molti servizi essenziali raggiungibili a piedi (scuole, farmacia, banca, alimentari, stazione del treno...) e si è sviluppata lungo la strada principale che la attraversa e che collega la città di Pistoia con Lucca. Il fabbricato è ad uso abitativo ed è un terratetto su due piani più il piano soffitte. L'immobile si trova nel Comune di Serravalle Pistoiese (PT), località Masotti, in via Provinciale Lucchese in prossimità con l'innesto con via Quattro Querci. L'immobile ha accesso indipendente da via Provinciale Lucchese e da tergo anche dalla via Quattro Querci a mezzo di corte comune e scala esterna esclusiva. Il terratetto è composto al piano terreno da ingresso, tra piano terreno e primo piano da un bagno, al primo piano da disimpegno, due camere, bagno, salotto e cucina. Al secondo piano si trovano un disimpegno e quattro vani a soffitta. Sul retro dell'edificio si trova un ripostiglio con ingresso esterno dalla corte esclusiva e un locale rimessa staccato dal fabbricato e con accesso dalla corte a comune. La scala metallica che si trova sul retro parte dalla corte esclusiva e approda nel pianerottolo tra piano terreno e primo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

<b>Bene N° 2 - Area urbana</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese 115		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 52, Sub. 2, Categoria F1	<b>Superficie</b>	1,70 mq





<b>Stato conservativo:</b>	Il resede esterno è in modesto stato di conservazione ed è formato da una piccola porzione con forma ad L destinata ad aiuola con la presenza di piante aromatiche e la restante area è pavimentata in mattonelle di ceramica di varie dimensioni: la parte di accesso dalla corte comune in mattonelle rettangolari, il resto in mattonelle quadrate. La pavimentazione esterna presenta diverse sconessioni e le pareti in muratura che delimitano l'area non sono rifinite e non sono intonacate ma sono semplicemente costruite con mattoni in laterizio nella parte delimitante la corte a comune e in blocchi di laterizio nella parte confinante con il vicino. Sulla corte affacciano anche due finestre, una del vano retrostante del bar che confina con la proprietà e l'altra di un bagnetto di servizio sempre del bar.
<b>Descrizione:</b>	Il fabbricato oggetto di stima si trova nella frazione di Stazione Masotti che dista circa 2 chilometri dal medesimo comune di Serravalle Pistoiese di cui essa fa parte e 3 chilometri dalla città di Pistoia. E' una frazione che al proprio interno ha molti servizi essenziali raggiungibili a piedi (scuole, farmacia, banca, alimentari, stazione del treno...) e si è sviluppata lungo la strada principale che la attraversa e che collega la città di Pistoia con Lucca. L'immobile si trova nel Comune di Serravalle Pistoiese (PT), località Masotti, in via Provinciale Lucchese in prossimità con l'innesto con via Quattro Querci. L'immobile ha accesso indipendente da via Provinciale Lucchese e da tergo anche dalla via Quattro Querci a mezzo di corte comune e scala esterna esclusiva. Il resede esclusivo di circa 16 mq si trova attestato alla facciata secondaria del fabbricato oggetto di stima. L'area ha forma poligonale e irregolare ed è in parte pavimentata e in parte adibita ad aiuola per le piante.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESI 115, PIANO T-1-2**

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pistoia il 03/08/2000  
Reg. gen. 6452 - Reg. part. 1477  
Quota: 1/1  
Importo: € 470.002.434,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 235.001.217,00  
Rogante: Notaio Cappellini Giulio  
Data: 26/07/2000  
N° repertorio: 66118  
Note: I valori dell'importo totale e del capitale sono in lire e non in euro.
- **ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pistoia il 17/07/2020  
Reg. gen. 5163 - Reg. part. 789  
Quota: 1/1  
Importo: € 242.736,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 121.368,00  
Rogante: Notaio Cappellini Giulio Cesare  
Data: 26/07/2000  
N° repertorio: 66118  
Note: Questa formalità fa riferimento e integra l'ipoteca iscritta a Pistoia il 03/08/2000 al Registro Generale n. 6452 e Registro Particolare n. 1477. Allo scadere dei venti anni è stata rinnovata perché non perdesse efficacia.
- **pignoramento immobili**  
Trascritto a Pistoia il 13/01/2016  
Reg. gen. 214 - Reg. part. 140  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Da informazioni assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia si specifica quanto segue: Il pignoramento notificato con atto emesso dal Tribunale di Pistoia in data 02/12/2015 rep. n. 5937 ha generato l'esecuzione immobiliare n. 367/2015 che è stata estinta dal Giudice Dott.ssa Garufi in data 24/01/2017 con ordine di cancellazione di questa trascrizione a carico dell'esecutata. Visto che la trascrizione è sempre presente tra le formalità pregiudizievoli presenti sull'immobile è chiaro che non sia mai stata cancellata. Andrà considerato il costo della sua cancellazione tra i costi a carico della procedura. Di fatto

questa trascrizione ha valore formale ma non sostanziale visto che i suoi effetti sono stati annullati con l'estinzione dell'esecuzione immobiliare che ha generato.

- **pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 21/02/2020

Reg. gen. 1448 - Reg. part. 972

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento è stato notificato con atto emesso dal Tribunale di Pistoia in data 30/01/2020 rep. n. 290/2020.



**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESI 115**

### **Iscrizioni**

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

Iscritto a Pistoia il 03/08/2000

Reg. gen. 6452 - Reg. part. 1477

Quota: 1/1

Importo: € 470.002.434,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 235.001.217,00

Rogante: Notaio Cappellini Giulio

Data: 26/07/2000

N° repertorio: 66118

Note: I valori dell'importo totale e del capitale sono in lire e non in euro.

- **ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pistoia il 17/07/2020

Reg. gen. 5163 - Reg. part. 789

Quota: 1/1

Importo: € 242.736,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 121.368,00

Rogante: Notaio Cappellini Giulio Cesare

Data: 26/07/2000

N° repertorio: 66118

Note: Questa formalità fa riferimento e integra l'ipoteca iscritta a Pistoia il 03/08/2000 al Registro Generale n. 6452 e Registro Particolare n. 1477. Allo scadere dei venti anni è stata rinnovata perché non perdesse efficacia.

- **pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2016

Reg. gen. 214 - Reg. part. 140

Quota: 1/1



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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Da informazioni assunte presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Pistoia si specifica quanto segue. Il pignoramento notificato con atto emesso dal Tribunale di Pistoia in data 02/12/2015 rep. n. 5937 ha generato l'esecuzione immobiliare n. 367/2015 che è stata estinta dal Giudice Dott.ssa Garufi in data 24/01/2017 con ordine di cancellazione di questa trascrizione a carico dell'esecutata. Visto che la trascrizione è sempre presente tra le formalità pregiudizievoli presenti sull'immobile è chiaro che non sia mai stata cancellata. Andrà considerato il costo della sua cancellazione tra i costi a carico della procedura. Di fatto questa trascrizione ha valore formale ma non sostanziale visto che i suoi effetti sono stati annullati con l'estinzione dell'esecuzione immobiliare che ha generato.

- **pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 21/02/2020

Reg. gen. 1448 - Reg. part. 972

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento è stato notificato con atto emesso dal Tribunale di Pistoia in data 30/01/2020 rep. n. 290/2020.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

