
TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fini Gabrio, nell'Esecuzione Immobiliare 2/2018 del R.G.E.

promossa da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Codice fiscale: 00884060526

SIENA, PIAZZA SALIMBENI N. 3

53100 - Siena (SI)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

contro

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 2/2018 del R.G.E.....	16
Lotto Unico	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

INCARICO

In data 22/09/2018, il sottoscritto Geom. Fini Gabrio, con studio in Viale Luigi Orlando, 158 - Campo Tizzoro - 51028 - San Marcello Pistoiese (PT), email gabrio.fini@gmail.com, PEC gabrio.fini@geopec.it, Tel. 0573 658977, Fax 0573 658977, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/10/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n. 133 - Abetone

DESCRIZIONE

VEDI ALLEGATI N. 1 E N. 2.

Trattasi di porzione di villetta bifamiliare, costruita negli anni 1970, come unica U.I., successivamente suddivisa in 2 appartamenti, accessibile dalla via comunale, tramite strada condominiale (part. 218) e corte comune.

La porzione oggetto dell'E.I. è composta da un appartamento, del tipo mansarda, occupante l'intero piano primo dell'immobile, di vani 3 vani oltre accessori, corredato da autorimessa, piccolo porticato esterno e corte esclusiva, sotto meglio descritto:

piano seminterrato - corte esclusiva sui lati est/sud/ovest, piccolo porticato esterno (attualmente tamponato con pannelli lignei, semplicemente fissati alle strutture con viti) con tettoia, ampio vano autorimessa, attualmente utilizzato come taverna ed estensione del dopo descritto appartamento in caso di ospiti, piccolo bagno cieco, disimpegno con partenza scale interne e relativo sottoscala a comune con l'altra U.I. che compone il fabbricato;

piano terra - corte comune corredata da piccolo ballatoio (per il superamento della quota tra il piano di campagna e l'ingresso), ingresso con arrivo scala dal piano seminterrato, comune, partenza scala per raggiungere il piano primo;

piano primo - disimpegno di arrivo scale, corredato da terrazzo, ampio vano soggiorno/cottura, ulteriore disimpegno, bagno e numero 2 camere di cui una matrimoniale.

E' in oltre compreso la quota parte spettante alle dette U.I. su tutti quei beni che per legge, destinazione ed uso sono da ritenersi comuni, sopra già in parte descritti.

Il fabbricato di cui trattasi è la tipica costruzione anni 70, stile montagna, con la parte del primo piano completamente rivestita in legno, così come sono in legno i terrazzi e gli altri vari accessori.

Si fa notare, che rispetto a quanto riportato sulle planimetrie catastali e la mappa terreni, esiste una piccola difformità sulla dimensione della corte: dalla sovrapposizione tra lo stato di fatto e lo stato riportato in mappa, la stessa andrebbe ad occupare anche piccole parti di proprietà attigue (vedi descrizione catastale).

Tale situazione risulta facilmente risolvibile tramite lo spostamento della recinzione esistente (semplice palizzata in legno) sui confini catastali.

VEDI ALLEGATO N. 8.

LOTTO UNICO

3

Firmato Da: FINI GABRIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 321fe5atc2e35dfe37cf9ed44cb36509



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n. 133 - Abetone

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione risulta completa

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]



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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni



VEDI ALLEGATO N. 3. Come dichiarato nell'atto di compravendita di provenienza.

CONFINI



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
porticato e tettoia	23,65 mq	23,65 mq	0,40	9,46 mq	2,00 m	1S
giardino esclusivo - 1	122,00 mq	122,00 mq	0,18	21,96 mq	0,00 m	terra - primo seminterrato
Autorimessa	35,43 mq	43,18 mq	0,50	21,59 mq	2,20 m	1S
Terrazza	10,64 mq	10,64 mq	0,30	3,19 mq	0,00 m	primo



appartamento	78,76 mq	98,10 mq	1,00	98,10 mq	2,65 m	primo
giardino esclusivo - eccedenza	129,00 mq	129,00 mq	0,02	2,58 mq	0,00 m	terra - primo seminterrato
Totale superficie convenzionale:				156,88 mq		
Incidenza condominiale:				3,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				161,59 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

VEDI ALLEGATO N. 2 E N. 4



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/10/2004 al 18/11/2004	 	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 2, Part. 217, Sub. 9 Categoria C6 Cl.7, Cons. 40 Rendita € 101,23 Piano 1S
Dal 11/10/2004 al 18/11/2004		Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 2, Part. 217, Sub. 8 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5,5 Rendita € 624,91 Piano T/1
Dal 18/11/2004 al 24/11/2005		Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 2, Part. 217, Sub. 9 Categoria C6 Cl.7, Cons. 40 Rendita € 101,23 Piano 1S
Dal 18/11/2004 al 15/02/2011		Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 2, Part. 217, Sub. 8 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5,5 Superficie catastale 58 Rendita € 624,91 Piano T/1
Dal 24/11/2005 al 15/02/2011		Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 2, Part. 217, Sub. 9 Categoria C6 Cl.7, Cons. 40 Rendita € 101,23 Piano 1S
Dal 15/02/2011 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 2, Part. 217, Sub. 9 Categoria C6 Cl.7, Cons. 40

5

Firmato Da: FINI GABRIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Sena#: 321e5af6c2a35dfe37c19ed44cb36509



	[REDACTED]	Superficie catastale 58 Rendita € 101,23 Piano 1S
Dal 15/02/2011 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 2, Part. 217, Sub. 8 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5,5 Superficie catastale 96 Rendita € 624,91 Piano T/1
Dal 09/11/2015 al 23/10/2018	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 2, Part. 217, Sub. 9 Categoria C6 Cl.7, Cons. 40 Superficie catastale 58 Rendita € 101,23 Piano 1S
Dal 09/11/2015 al 23/10/2018	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 2, Part. 217, Sub. 8 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5,5 Superficie catastale 96 Rendita € 624,91 Piano T/1

L'intestazione catastale corrisponde all'ultimo atto traslativo.

ASTE GIUDIZIARIE.IT
DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	2	217	8		A3	6	5,5	96	624,91	1	
A	2	217	9		C6	7	40	58	101,23	1S	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
2	217						000700				

Corrispondenza catastale

VEDI ALLEGATO N. 4

Sub. n. 8 - appartamento - la planimetria presentata corrisponde allo stato dei luoghi;



Sub. n. 9 - autorimessa - la planimetria presentata non corrisponde allo stato dei luoghi, per la mancata rappresentazione del tramezzo interno del bagno e delle colonne del porticato esterno, semplicemente identificato come tettoia;

l'elaborato planimetrico non corrisponde allo stato riportato sulla mappa catastale di Terreni;

MAPPA CATASTO TERRENI

l'attuale mappa Wegis, non corrisponde allo stato riportato ne sull'elaborato planimetrico, ne sulla planimetria del sub. 9, in quanto sulla stessa è presente una linea che sembra delimitare una particella che in realtà non esiste in cartografia.

In oltre si evidenziano:

alcuni piccoli sconfinamenti (già riportati su detto elaborato planimetrico come situazione di fatto); detti sconfinamenti vanno ad occupare porzione delle attigue particelle n. 220 e n. 283, per circa mq. 7; il mancato inserimento in mappa della zona porticato.

Dalle ricerche catastali effettuate, pare chiaro che il fabbricato e la sua corte attigua, siano stati messi in mappa con Tabella di variazione in atti dal 12/06/1974 (n. 174) e con la stessa siano anche variate le attigue particelle n. 221, costituendo le particelle n. 281, n. 282, n. 283;

ricercando sulla mappa e nelle visure attuali la particella n. 282, questa non risulta in cartografia ne è presente sul data base, essendo soppressa. Si presume che la stessa con la Variazione d'ufficio in atti dal 12/06/1974 n. 5074, sia stata fusa con la particella n. 217 che identifica il fabbricato (in effetti la superficie della stessa passa da mq. 648 a mq. 700).

Allego apposito schema dello sconfinamento - lo stesso comunque, trattandosi di una piccolissima superficie non riveste importanza per la base di stima.

Occorre un rilievo strumentale per verificare gli attuali confini e posizionare gli stessi rispetto all'intera lottizzazione, per determinarne puntualmente la loro ubicazione.

Soluzioni per la sistemazione della questione, sconfinamento:

prima ipotesi - si istaura un'azione di usucapione;

seconda ipotesi - si contatta i proprietari delle particelle interessate e si acquista le piccolissime porzioni in oggetto;

terza ipotesi - quella immediata e che non comporta eccessive spese - si sposta la staccionata linea che delimita la proprietà sul confine catastale.

Occorre in oltre ripresentare un tipo mappale per inserire in mappa la detta zona, porticato.

PRECISAZIONI

Per leggere correttamente la presente perizia è necessario ed obbligatorio visionare insieme alla stessa tutti gli allegati.

PATTI

Non ci sono patti noti.

STATO CONSERVATIVO

7

Firmato Da: FINI GABRILO Emesso Da: ARUBAPEEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 32f1e5afc2e35df1e37c19ed44cb36509



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VEDI ALLEGATO N. 1.

Le dette U.I., abitate dall'esecutato sino a poco tempo fa, risultano in un normale stato di conservazione.

PARTI COMUNI

VEDI ALLEGATO N. 4.

Le parti comuni e condominiali (non esiste condominio costituito per le stesse essendo solo la strada privata di ingresso), risultano essere:

- part. 218 - strada privata di ingresso al fabbricato;
 - part. 217 sub. 3 - ingresso, disimpegno e vano scala comune;
 - part. 217 sub. 4 - corte posta di fronte all'ingresso dell'abitazione;
- oltre quelle parti previste dal C.C.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non esistono

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

VEDI IN PARTE ALLEGATO N. 1.

Fondazioni - si presume in c.l.s. armato del tipo continuo, essendo il fabbricato costruito nei primi anni 1970;

- esposizione - libero su quattro lati - prevalentemente sud/ovest;
 - altezza interna utile - piano seminterrato ml. 2,20; piano primo, minime ml. 1,65/1,75 (al perlinato), massima ml. 2,65 (al controsoffitto di perlinato);
 - strutture verticali - si presume in muratura ordinaria di mattoni pieni (visto lo spessore dei muri);
 - solai - tra i vari piani in laterizio armato;
 - copertura - a capanna, con struttura in legno (travi e travetti), con manto di copertura in lamiera grecate; apparati di allontanamento delle acque (canale, discendenti) in metallo di rame;
 - pareti esterne ed interne - esterne, si presume, in muratura ordinaria mattoni pieni, intonacate ed imbiancate sino all'altezza del piano primo, poi rivestite in tavole di legno; interne - in elementi prefabbricati di cotto del tipo foratelle, intonacate ed imbiancate;
 - pavimentazione interna - piano seminterrato (autorimessa), in piastrelle di monocottura, salvo la zona bagno - piano primo in cotto, salvo la zona bagno;
 - rivestimenti del bagno e della cucina - in piastrelle di monocottura;
 - infissi - interni in legno tamburato;
 - esterni - in legno con vetro camera ed apparati di oscuramento del tipo sportelloni, anch'essi in legno;
 - scale - struttura in legno.
- E' presente sia l'impianto elettrico (a 220 V) che quello di riscaldamento ed acqua calda sanitaria, al piano primo, entrambi sotto traccia.
- L'impianto di riscaldamento è alimentato a gas propano di rete, con elementi radianti in ghisa.
- Nella stanza soggiorno è presente un caminetto a legna.

STATO DI OCCUPAZIONE

8

Firmato Da: FINI GABRIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f9e5alc2e35dfe37ef9ed44cb36509



L'immobile risulta libero

Se pur l'esecutato conservi la sua residenza insieme al coniuge, gli stessi per motivi di salute, attualmente si sono trasferiti dal figlio.
Al momento delle operazioni peritali risultava libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1996 al 18/11/2004	[REDACTED]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Messeri Alberto	30/04/1996	34791	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	16/05/1996	3378	2259
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Firenze			
Dal 18/11/2004 al 27/02/2019	[REDACTED]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Francesco De Luca	18/11/2004	144243	17538
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	29/11/2004	11696	7060
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Prato			

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;

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Oneri di cancellazione

VEDIALLEGATO N. 5.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

VEDIALLEGATO N. 6.

Il fabbricato e la sua corte, ricadono nel P.O. del competente comune in zona B1 (aree di saturazione edilizia) ed è soggetto a vincolo Paesaggistico (D.Lgs n. 42/2004 art. 135) ed Idrogeologico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

VEDIALLEGATO N. 6.

Licenza di Costruzione n. 14/69, prot. 2638 del 28.01.1969 - intestata a _____
(costruzione di villetta);

abitabilità rilasciata prot. 10/1970 del 15.09.1970;

Concessione Edilizia n. 94/23 del 05.10.1994, pratica 93/045 bis, rilasciata a nome di _____
(divisione in 2 appartamenti);

Variante finale alla sopra citata D.I.A. protocollo n. 95082 del 22.09.1995, intestata a nome di _____

Abitabilità protocollo n. 2351 del 11.04.1996 - Autorizzazione 2/96 del 15.04.1996;

autorizzazione Edilizia n. 3 del 13.04.2001, per costruzione di tettoia, intestata a _____

D.I.A. protocollo n. 061651 del 24.02.2005, per straordinaria manutenzione, intestata a nome di _____

dichiarazione di fine dei lavori protocollo n. 60207 del 09.01.2006 - Nota del competente comune in cui si richiedevano integrazioni, mai presentate.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

11

Firmato Da: FINI GABRIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32ffe5atc2e35df37c19ed44cb36509

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VEDI ALLEGATO N. 2.

Dal confronto dello stato attuale con le rappresentazioni grafiche dei permessi abilitativi sopra citati, si evince quanto segue:

piano seminterrato - la tettoia esterna risulta realizzata in maniera difforme, rispetto al progetto presentato - all'interno del vano autorimessa è stato realizzato abusivamente un piccolo bagno;
 piano primo appartamento - si riscontrano vari errori grafici sia interni (posizionamento dei tramezzi - dovuto soprattutto alla mancata rappresentazione esatta dello spessore delle murature perimetrali) che esterni.

Per la tettoia esterna e le modifiche interne dell'autorimessa, dovrà essere presentato un Accertamento di Conformità in Sanatoria corredato da Sanatoria a Vincolo Paesaggistico, naturalmente le pannellature di legno che chiudono la parte del porticato dovranno essere smontate e dovranno essere smontati anche i sanitari del piccolo bagno trasformandolo in ripostiglio, in quanto lo stesso non può essere sanato per mancanza di altezza interna (norma U.S.L.);
 per l'appartamento, da confronto con l'Ufficio Tecnico del comune competente è emerso, se pur non presente apposito articolo che tratti la categoria di "errore grafico", per sanare la mancata rispondenza tra lo stato dei luoghi e lo stato licenziato, necessita la presentazione di S.C.I.A. Edilizia per errori grafici.

L'U.I. per esperienza diretta ricade in classe energetica G.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono oneri condominiali pendenti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico, come di fatto si trovano le U.I.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n. 133 - Abetone VEDI ALLEGATI N. 1 E N. 2. Trattasi di porzione di villetta bifamiliare, costruita negli anni 1970, come unica U.I., successivamente suddivisa in 2 appartamenti, accessibile dalla via comunale, tramite strada condominiale (part. 218) e corte comune. La porzione oggetto dell'E.I. è composta da un appartamento, del tipo mansarda, occupante l'intero piano primo dell'immobile, di vani 3 vani oltre accessori, corredato da autorimessa, piccolo porticato esterno e corte esclusiva, sotto meglio descritto: piano seminterrato - corte esclusiva sui lati est/sud/ovest, piccolo porticato esterno (attualmente tamponato con pannelli lignei, semplicemente fissati alle strutture con viti) con tettoia, ampio vano autorimessa, attualmente

12

Firmato Da: FINI GABRIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 321fe5a1c2e835dfe37cf9ed44cb36509

utilizzato come taverna ed estensione del dopo descritto appartamento in caso di ospiti, piccolo bagno cieco, disimpegno con partenza scale interne e relativo sottoscala a comune con l'altra U.I. che compone il fabbricato; piano terra - corte comune corredata da piccolo ballatoio (per il superamento della quota tra il piano di campagna e l'ingresso), ingresso con arrivo scala dal piano seminterrato, comune, partenza scala per raggiungere il piano primo; piano primo - disimpegno di arrivo scale, corredata da terrazzo, ampio vano soggiorno/cottura, ulteriore disimpegno, bagno e numero 2 camere di cui una matrimoniale. E' in oltre compreso la quota parte spettante alle dette U.I. su tutti quei beni che per legge, destinazione ed uso sono da ritenersi comuni, sopra già in parte descritti. Il fabbricato di cui trattasi è la tipica costruzione anni 70, stile montagna, con la parte del primo piano completamente rivestita in legno, così come sono in legno i terrazzi e gli altri vari accessori. Si fa notare, che rispetto a quanto riportato sulle planimetrie catastali e la mappa terreni, esiste una piccola difformità sulla dimensione della corte: dalla sovrapposizione tra lo stato di fatto e lo stato riportato in mappa, la stessa andrebbe ad occupare anche piccole parti di proprietà attigue (vedi descrizione catastale). Tale situazione risulta facilmente risolvibile tramite lo spostamento della recinzione esistente (semplice palizzata in legno) sui confini catastali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 217, Sub. 8, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 217, Sub. 9, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 217

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

Valore di stima del bene: € 185.828,50

VEDI ALLEGATO N. 7.

Per la stima dell'U.I abbiamo adottato il metodo dell'M.C.A. (Market Comparison Approach). Nel caso particolare, per evidenziare le assunzioni personali adottate, si è provveduto ad inserire nei Comparabili cinque appartamenti di caratteristiche simili e ben 3 compravenduti negli ultimi mesi dell'anno 2018 (vedi apposito allegato denominato "comparabili"). Dallo studio dei comparabili sopra riportati, dalla loro ubicazione, grado di rifinitura, tipologia e dotazioni, si è effettuato una media dei prezzi di offerta ed acquisto.

Dovendo presentare idonea documentazione (prima citata) sia per la regolarizzazione urbanistica che per la regolarizzazione catastale, la stima deve essere abbattuta dei seguenti costi:

accampionamento = nuovo tipo mappale, nuovo elaborato planimetrico, una planimetria per migliore rappresentazione grafica - diritti di presentazione € 159,00 oltre onorario pari ad € 900,00 oltre CG 5% ed IVA 22% = € 1.152,90;

S.C.I.A. per errori grafici = diritti di segreteria € 60,00 oltre onorario di circa € 1.500,00 oltre CG 5% ed IVA 22% = € 1.921,50;

Accertamento di Compatibilità Paesaggistica - zona piano seminterrato, sanzione minima € 1.033,00 oltre onorario di circa € 1.000,00 oltre CG 5% ed IVA 22% = € 1.281,00;

Accertamento di Conformità in sanatoria - zona piano seminterrato, sanzione minima € 1.000,00 oltre onorario di circa € 1.500,00 oltre CG 5% ed IVA 22% = € 1.921,50.

Per un Totale di spesa pari ad € 8.648,90 (ottomilaseicentoquarantotto/90).

VALORE DI ASTA DELLA DETTA U.I. = € 177.000,00 (centosettantasettemila/00) per arrotondamento in difetto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n. 133 - Abetone	161,59 mq	1.150,00 €/mq	€ 185.828,50	100,00	€ 185.828,50

13

Firmato Da: FINI GABRIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f65a1c2e35dfe37cf9ed44cb36509



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per leggere correttamente la presente perizia è necessario ed obbligatorio visionare insieme alla stessa tutti gli allegati.

Si richiama quanto citato nella sezione Catasto e Conformità Edilizia.



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.

San Marcello Pistoiese, li 28/02/2019



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fini Gabrio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - ALLEGATO N. 1 - elaborati fotografici e estratto da Google maps (Aggiornamento al 28/02/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO N. 2 - piante e prospetto, stato attuale, autorizzato e sovrapposto (Aggiornamento al 28/02/2019)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALLEGATO N. 3 - atti di provenienza (Aggiornamento al 28/02/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO N. 4 - documentazione catastale, pianta dello sconfinamento e ricerche varie (Aggiornamento al 28/02/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO N. 5 - aggiornamenti Ipotecari (Aggiornamento al 27/02/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO N. 6 - destinazione urbanistica ed atti abilitativi (Aggiornamento al 28/02/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO N. 7 - Comparabili (Aggiornamento al 27/02/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO N. 8 - lettera operazioni peritali e ricerche per rintracciare l'esecutato (Aggiornamento al 28/02/2019)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n. 133 - Abetone VEDI ALLEGATI N. 1 E N. 2. Trattasi di porzione di villetta bifamiliare, costruita negli anni 1970, come unica U.I., successivamente suddivisa in 2 appartamenti, accessibile dalla via comunale, tramite strada condominiale (part. 218) e corte comune. La porzione oggetto dell'E.I. è composta da un appartamento, del tipo mansarda, occupante l'intero piano primo dell'immobile, di vani 3 vani oltre accessori, corredato da autorimessa, piccolo porticato esterno e corte esclusiva, sotto meglio descritto: piano seminterrato - corte esclusiva sui lati est/sud/ovest, piccolo porticato esterno (attualmente tamponato con pannelli lignei, semplicemente fissati alle strutture con viti) con tettoia, ampio vano autorimessa, attualmente utilizzato come taverna ed estensione del dopo descritto appartamento in caso di ospiti, piccolo bagno cieco, disimpegno con partenza scale interne e relativo sottoscala a comune con l'altra U.I. che compone il fabbricato; piano terra - corte comune corredata da piccolo ballatoio (per il superamento della quota tra il piano di campagna e l'ingresso), ingresso con arrivo scala dal piano seminterrato, comune, partenza scala per raggiungere il piano primo; piano primo - disimpegno di arrivo scale, corredato da terrazzo, ampio vano soggiorno/cottura, ulteriore disimpegno, bagno e numero 2 camere di cui una matrimoniale. E' in oltre compreso la quota parte spettante alle dette U.I. su tutti quei beni che per legge, destinazione ed uso sono da ritenersi comuni, sopra già in parte descritti. Il fabbricato di cui trattasi è la tipica costruzione anni 70, stile montagna, con la parte del primo piano completamente rivestita in legno, così come sono in legno i terrazzi e gli altri vari accessori. Si fa notare, che rispetto a quanto riportato sulle planimetrie catastali e la mappa terreni, esiste una piccola difformità sulla dimensione della corte: dalla sovrapposizione tra lo stato di fatto e lo stato riportato in mappa, la stessa andrebbe ad occupare anche piccole parti di proprietà attigue (vedi descrizione catastale). Tale situazione risulta facilmente risolvibile tramite lo spostamento della recinzione esistente (semplice palizzata in legno) sui confini catastali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 217, Sub. 8, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 217, Sub. 9, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 217 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: VEDI ALLEGATO N. 6. Il fabbricato e la sua corte, ricadono nel P.O. del competente comune in zona B1 (aree di saturazione edilizia) ed è soggetto a vincolo Paesaggistico (D.Lgs n. 42/2004 art. 135) ed Idrogeologico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

15

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 2/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n. 133 - Abetone		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 217, Sub. 8, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 217, Sub. 9, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 217	Superficie	161,59 mq
Stato conservativo:	VEDI ALLEGATO N. 1. Le dette U.I., abitate dall'esecutato sino a poco tempo fa, risultano in un normale stato di conservazione.		
Descrizione:	VEDI ALLEGATI N. 1 E N. 2. Trattasi di porzione di villetta bifamiliare, costruita negli anni 1970, come unica U.I., successivamente suddivisa in 2 appartamenti, accessibile dalla via comunale, tramite strada condominiale (part. 218) e corte comune. La porzione oggetto dell'E.I. è composta da un appartamento, del tipo mansarda, occupante l'intero piano primo dell'immobile, di vani 3 vani oltre accessori, corredato da autorimessa, piccolo porticato esterno e corte esclusiva, sotto meglio descritto: piano seminterrato - corte esclusiva sui lati est/sud/ovest, piccolo porticato esterno (attualmente tamponato con pannelli lignei, semplicemente fissati alle strutture con viti) con tettoia, ampio vano autorimessa, attualmente utilizzato come taverna ed estensione del dopo descritto appartamento in caso di ospiti, piccolo bagno cieco, disimpegno con partenza scale interne e relativo sottoscala a comune con l'altra U.I. che compone il fabbricato; piano terra - corte comune corredata da piccolo ballatoio (per il superamento della quota tra il piano di campagna e l'ingresso), ingresso con arrivo scala dal piano seminterrato, comune, partenza scala per raggiungere il piano primo; piano primo - disimpegno di arrivo scale, corredato da terrazzo, ampio vano soggiorno/cottura, ulteriore disimpegno, bagno e numero 2 camere di cui una matrimoniale. E' in oltre compreso la quota parte spettante alle dette U.I. su tutti quei beni che per legge, destinazione ed uso sono da ritenersi comuni, sopra già in parte descritti. Il fabbricato di cui trattasi è la tipica costruzione anni 70, stile montagna, con la parte del primo piano completamente rivestita in legno, così come sono in legno i terrazzi e gli altri vari accessori. Si fa notare, che rispetto a quanto riportato sulle planimetrie catastali e la mappa terreni, esiste una piccola difformità sulla dimensione della corte: dalla sovrapposizione tra lo stato di fatto e lo stato riportato in mappa, la stessa andrebbe ad occupare anche piccole parti di proprietà attigue (vedi descrizione catastale). Tale situazione risulta facilmente risolvibile tramite lo spostamento della recinzione esistente (semplice palizzata in legno) sui confini catastali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Pistoia il 29/11/2004
Reg. gen. 11697 - Reg. part. 2706
Quota: 1/1
Importo: € 330.000,00
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 165.000,00
Spese: € 165.000,00
Percentuale interessi: 3,30 %
Rogante: Not. De Luca Francesco
Data: 18/11/2004
N° repertorio: 144244
N° raccolta: 17539

- **Ipoteca Legale** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73

Iscritto a Pistoia il 28/04/2006
Reg. gen. 4143 - Reg. part. 953
Quota: 1/1
Importo: € 58.697,40
A favore di GEST LINE S.P.A.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 29.348,70
Rogante: GEST LINE S.P.A.
Data: 26/07/2005
N° repertorio: 133845
N° raccolta: 136

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pistoia il 12/02/2018
Reg. gen. 1409 - Reg. part. 999
Quota: 1/1
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

