

**Riccardo Colzi**  
**Geometra**

**ASTE GIUDIZIARIE.it**  
Studio Tecnico  
Via Atto Vannucci n°4 - 51100 - Pistoia. Tel/Fax 0573.30263  
Via G.Mazzini n°88-51016-Montecatini T. Tel.0572.78509.Fax 901853  
E-mail.- riccardocolzi@virgilio.it-riccardocolzi@geopec.it  
Partita IVA n° 00524020476

## TRIBUNALE DI PISTOIA

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

### ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare promossa da [REDACTED]

[REDACTED] avente codice fiscale - [REDACTED]

[REDACTED] avente codice fiscale -

[REDACTED] entrambi residenti in comune di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

in persona del

dell'Amministratore Unico sig. [REDACTED] codice fiscale - [REDACTED], con sede

legale in [REDACTED]

Esecuzione Immobiliare Proc. n°361/2010 Reg.Gen.Es.

Per incarico dell'Ill.mo Signor **Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Rosa Selvarolo**, il sottoscritto **Geom.Riccardo Colzi** domiciliato in **Pistoia, Via Atto Vannucci n°4**, veniva nominato **C.T.U.** per l'**Esecuzione Immobiliare** di cui al Titolo, previa accettazione dell'incarico e giuramento di rito, con udienza del **20/11/2013**, si conferisce all'esperto l'incarico di:

**1. Identificare il/i beni/ oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: a tal proposito, in caso di modifiche catastali, il consulente dovrà precisare i nuovi identificativi, la variazione dalla quale si originano e la corrispondenza fra vecchi e nuovi identificativi. Indichi, altresì, se l'immobile sia regolare catastalmente.**

**2. Riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto ...)**

**ASTE GIUDIZIARIE.it**



1

3. Indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.
4. Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i.
5. Provvedere a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
6. Verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
  - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
  - Debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 d.att.c.civ.
  - Atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
  - Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e delle eventuali trascrizioni;
  - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione .....).
7. verifichi l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri, anche di natura **condominiale** gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.
8. verifichi la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n.724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 387/01: indichi in particolare gli estremi della

concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

9. Indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato indicando:

- Il valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili simili (1a);
- Il prezzo d'asta (b);

in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso :

- a). il valore come al punto 7. che precede si dell'intero che della quota/e pignorata/e;
- b). se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura.

10. indicare il regime impositivo della vendita (2).

11. effettuare un riepilogo in caso di più lotti (3).

12. Accertare la classe energetica dell'edificio con acquisizione del relativo attestato di certificazione energetica.

L'esperto dovrà allegare alla relazione:

- a). fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;
- b). gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al II° (avvisi inizio operazioni peritali).

Il sottoscritto, previa acquisizione della documentazione in Atti e presso il comune di Piteglio (PT), Divisione Urbanistica, fissava la data inizio operazioni peritali, per il giorno **10 Febbraio 2014** alle ore **09,30**, presso il bene oggetto di Pignoramento in Piteglio (PT), Loc. Prunetta, Via del Poderaccio, inviando preventivamente a tutti i legali, comunicazione a mezzo Raccomandata tipo 1 con prova di consegna, in data **30/01/2014**.

Come già precisato, in attesa del sopralluogo, il sottoscritto C.T.U., eseguiva alcune formalità preliminari, comunque indispensabili per poter espletare l'incarico affidatogli.

- Richiesta con conseguente rilascio da parte della divisione Urbanistica del comune di Piteglio (PT), previa verifica degli archivi dello stesso, di copia documentazione relativa

agli Atti ufficiali, rilasciati al soggetto esecutato o da precedenti aventi titolo, specificatamente per il complesso edilizio oggetto di esecuzione;

- verificava e estrazione copie presso l'*U.T.E.* di *Pistoia, N.C.E.U.* comune di *Piteglio*, della documentazione relativa ad estratti di mappa con individuazione dei beni esecutati, oltre alla loro rappresentazione grafica e visura catastale aggiornata;
- verificava ed estrazione alla *C.RR.II.* di *Pistoia*, copia delle "formalità pregiudizievoli e non", collegate all'esecuzione immobiliare ed ai beni in questione.

Il sottoscritto *C.T.U.*, alla data ed all'ora sopra fissata ed indicata per l'inizio delle operazioni peritali, si recava presso il complesso immobiliare, posto in comune di *Piteglio (PT)*, Località *Prunetta, Via del Poderaccio c.m.*, per iniziare le procedure all'accertamento di rito.

Nessuno dei soggetti convocazioni si presentavano alla data ed ora stabilita ma, nonostante ciò il sottoscritto *C.T.U.*, procedeva alle operazioni peritali previste limitatamente alla parte esterna, in quanto non in possesso delle chiavi di accesso alle singole unità immobiliari, rinviando un approfondimento e verifica interna, ad un successivo sopralluogo.

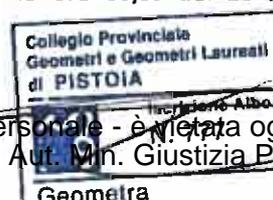
Tale inconveniente si è venuto a manifestare in quanto, in occasione della convocazione delle parti per inizio operazioni peritali, la Parte Convenuta, doveva garantire l'accesso a tutte le unità immobiliari, per la conseguente verifica.

Il *C.T.U.* ha potuto procedere alla ricognizione esterna del fabbricato ed accessori pertinenziali esterni, che sono parti integranti delle singole unità immobiliari oggetto di esecuzione, eseguendo una prima serie di foto, con particolare riferimento al contesto ambientale ed urbanistico in cui essi risultano essere inseriti.

Del sopralluogo, è stato redatto dal sottoscritto un apposito verbale.

Successivamente alla visita eseguita presso il bene esecutato, in data *11 Febbraio 2014* l'avv. Nicola Manechi, indicato in Atti quale legale della [REDACTED] s.r.l., comunicava al sottoscritto, la rimessa del suo mandato non indicando il sostituto.

A seguito di ciò, in data *13 Febbraio 2014*, il sottoscritto *C.T.U.*, inviava alla sede della Parte Convenuta, una mail *Certificata (PEC)*, con la quale rendeva edotta la Parte della variazione e, nel contempo, fissava un nuovo sopralluogo per le ore *09,00* del *20 Febbraio 2014*,



finalizzato alla verifica interna delle singole unità immobiliari con conseguente redazione di documentazione fotografica, attestante lo stato dei luoghi.

Il sottoscritto C.T.U., veniva contattato da incaricato della Società, Parte Convenuta, nella persona del signor [REDACTED] il quale, nonostante l'impossibilità di poter essere presente al sopralluogo, consegnava al sottoscritto, il set completo di chiavi per poter accedere a tutte le unità immobiliari, costituenti il complesso edilizio oggetto di esecuzione.

Alla data ed ora prevista, il C.T.U., procedeva al completamento delle operazioni peritali come previsto dalla procedura redigendo, anche in questo caso, un apposito verbale.

La documentazione fotografica completa sopra richiamata, viene allegata alla presente *Relazione* sotto lettera " A ", ed è composta da n°25 fotogrammi.

Tutto ciò premesso, esaminati gli Atti di causa, presa visione del complesso edilizio eseguito, sia dall'esterno che dall'interno, previa opportune verifiche tecniche presso l'UTE di Pistoia, la C.RR.II. di Pistoia (PT) e Archivio Urbanistica del Comune di Piteglio (PT), il C.T.U., passa a redigere la *Relazione Tecnica* richiesta.

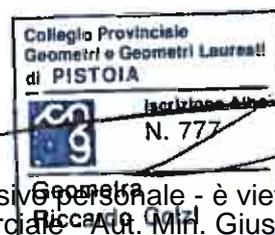
#### PUNTO 1.

La zona nella quale è inserito il bene oggetto di esecuzione, risulta essere immediatamente periferica all'abitato di *Prunetta (PT)*, agglomerato urbano in zona alta collina ad una altitudine di circa 950 s.l.m., lungo il tratto stradale della S.S.633, che collega la Valdinievole con la S.S. 66 e S.S.12 dell'*Abetone e del Brennero* all'altezza dell'abitato di *S.Marcello Pistoiese*, attraversando il comune di *Piteglio*.

L'accesso all'area interessata, che posto a nord, immediatamente interna alla viabilità principale.

Nonostante ciò, considerando l'estensione limitata dell'agglomerato urbano di *Prunetta*, il complesso residenziale, è da considerare localizzato nella zona periferica dell'abitato, ad una distanza di circa un chilometro dal centro.

I beni oggetto di esecuzione, racchiusi in un lotto di terreno di più ampia consistenza, risultano essere i seguenti:



- n°12 unità abitative, suddivise in due fabbricati contigui, divisi tra loro da resede esclusivi, edificati in direzione nord, ortogonalmente alla viabilità principale. Per ogni fabbricato, composto da n°6 unità abitative, l'accesso è garantito per n°3 sul lato est e per le restanti n°3 sul lato ovest. Essendo la conformazione del terreno in pendenza, le prime tre sul lato est, hanno l'accesso attraverso resede individuale, direttamente dalla viabilità a comune mentre le restanti tre, sul lato ovest, accedono al resede esclusivo, attraverso una viabilità interna a comune e scale esterne perpendicolari al fabbricato, che garantiscono il superamento del dislivello di quota tra di esse. Ogni unità abitativa, oltre ad avere un resede esclusivo scoperto, ha un'area destinata a posto auto. Quelle poste sul lato est, allo stesso livello del resede con accesso diretto dalla viabilità mentre, quelle sul lato ovest, realizzati a quota inferiore cioè in corrispondenza della viabilità esterna. Le caratteristiche sopra descritte, sono speculari per il fabbricato contiguo, anch'esso costituito da n° 6 unità abitative complete di resede esclusivo e posto auto scoperto.
- I fabbricati, come già precisato, sono in tutto e per tutto uguali nelle loro caratteristiche, sia dimensionali che costruttivi e sono divisi al loro interno, in corrispondenza della linea di colmo, si elevano da terra a tetto.
- Le unità che costituiscono i singoli fabbricati, cioè sei per corpo di fabbrica, con accesso diretto da resede scoperto esclusivo, sono del tipo da terra a tetto di due piani fuori terra oltre sottotetto non praticabile, tipo normale, esclusivamente destinate a civile abitazione, composte da un unico ed ampio vano zona giorno al piano terreno con angolo cottura dal quale, si diparte una scala a giorno in materiale ligneo, per l'accesso al piano superiore. Al piano primo, sono state realizzate due camere con affaccio diretto su un terrazzo oltre servizio igienico, disimpegnate in corrispondenza della scala interna; dallo stesso disimpegno, a mezzo di botola munita di scala metallica retrattile, si accede alla zona sottotetto non praticabile.
- Le singole unità abitative, come già descritto in altra parte della relazione, hanno in proprietà esclusiva, un posto auto scoperto pertinenziale, direttamente raggiungibile dalla proprietà privata da resede e vialetti esterni.



- ASTE GIUDIZIARIE.it
- Il fabbricato principale è di recente costruzione in quanto ancora nella disponibilità della Società costruttrice è costituito da struttura mista in cemento armato e laterizio alveolato, con orizzontamenti di piano in legno e laterizio per il solaio del piano primo e laterocemento per quello del piano sottotetto, il tutto completato da intonaco civile e tinteggiatura esterna della facciata. La copertura è del tipo a tetto a capanna accessibile dalle singole unità abitative solo ed esclusivamente per interventi manutentivi. Il fabbricato, considerata la sua tipologia, non è dotato di impianto ascensore. Tutte le unità immobiliari residenziali, hanno un ingresso indipendente dall'esterno, attraverso resede scoperto, in corrispondenza del prospetto principale.

I beni oggetto di esecuzione, sono identificati presso l'U.T.E. di Pistoia, comune di Piteglio (PT) e per facilitare l'individuazione delle singole unità immobiliari con relative pertinenze, la palazzina a sud sarà identificata con la lettera "A" e quella a nord con la lettera "B".

La palazzina "A" è costituita da n°6 unità immobiliari ad uso abitativo e da altrettante aree scoperte destinate a posti auto pertinenziali, come di seguito individuate e contraddistinte con sigla alfanumerica dal costruttore come segue:

**Unità abitativa F3.**

NCEU comune Piteglio, fg. 34, mapp. 253, sub.1, cat. C/6, Cl. 1°, mq. 20,00, R.C. € 13,43;

NCEU comune Piteglio, fg. 34, mapp. 253, sub.2, cat. A/3, Cl. 5°, vani 4,5, R.C. € 244,03;

**Unità abitativa F4.**

NCEU comune Piteglio, fg. 34, mapp. 253, sub.3, cat. C/6, Cl. 1°, mq. 20,00, R.C. € 13,43;

NCEU comune Piteglio, fg. 34, mapp. 253, sub.4, cat. A/3, Cl. 5°, vani 4,5, R.C. € 244,03;

**Unità abitativa F1.**

NCEU comune Piteglio, fg. 34, mapp. 253, sub.5, cat. C/6, Cl. 1°, mq. 20,00, R.C. € 13,43;

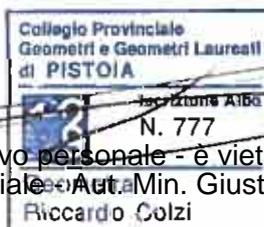
NCEU comune Piteglio, fg. 34, mapp. 253, sub.6, cat. A/3, Cl. 5°, vani 4,5, R.C. € 244,03;

**Unità abitativa F2.**

NCEU comune Piteglio, fg. 34, mapp. 253, sub.19, cat. C/6, Cl. 1°, mq. 20,00, R.C. € 13,43;

NCEU comune Piteglio, fg. 34, mapp. 253, sub.20, cat. A/3, Cl. 5°, vani 4,5, R.C. € 244,03;

**Unità abitativa F5.**



NCEU comune Piteglio, fg. 34, mapp. 253, sub.21, cat. C/6, Cl. 1°, mq. 27,00, R.C. € 18,13;

NCEU comune Piteglio, fg. 34, mapp. 253, sub.22, cat. A/3, Cl. 5°, vani 4,5, R.C. € 244,03;

Unità abitativa F6.

NCEU comune Piteglio, fg. 34, mapp. 253, sub.23, cat. C/6, Cl. 1°, mq. 38,00, R.C. € 25,51;

NCEU comune Piteglio, fg. 34, mapp. 253, sub.24, cat. A/3, Cl. 5°, vani 4,5, R.C. € 244,03;

Unità abitativa D5.

NCEU comune Piteglio, fg. 34, mapp. 253, sub.7, cat. C/6, Cl. 1°, mq. 20,00, R.C. € 13,43;

NCEU comune Piteglio, fg. 34, mapp. 253, sub.8, cat. A/3, Cl. 5°, vani 4,5, R.C. € 244,03;

Unità abitativa D3.

NCEU comune Piteglio, fg. 34, mapp. 253, sub.9, cat. C/6, Cl. 1°, mq. 20,00, R.C. € 13,43;

NCEU comune Piteglio, fg. 34, mapp. 253, sub.10, cat. A/3, Cl. 5°, vani 4,5, R.C. € 244,03;

Unità abitativa D1.

NCEU comune Piteglio, fg. 34, mapp. 253, sub.11, cat. C/6, Cl. 1°, mq. 20,00, R.C. € 13,43;

NCEU comune Piteglio, fg. 34, mapp. 253, sub.12, cat. A/3, Cl. 5°, vani 4,5, R.C. € 244,03;

Unità abitativa D2.

NCEU comune Piteglio, fg. 34, mapp. 253, sub.13, cat. C/6, Cl. 1°, mq. 32,00, R.C. € 21,48;

NCEU comune Piteglio, fg. 34, mapp. 253, sub.14, cat. A/3, Cl. 5°, vani 4,5, R.C. € 244,03;

Unità abitativa D4.

NCEU comune Piteglio, fg. 34, mapp. 253, sub.15, cat. C/6, Cl. 1°, mq. 20,00, R.C. € 13,43;

NCEU comune Piteglio, fg. 34, mapp. 253, sub.16, cat. A/3, Cl. 5°, vani 4,5, R.C. € 244,03;

Unità abitativa D6.

NCEU comune Piteglio, fg. 34, mapp. 253, sub.17, cat. C/6, Cl. 1°, mq. 20,00, R.C. € 13,43;

NCEU comune Piteglio, fg. 34, mapp. 253, sub.18, cat. A/3, Cl. 5°, vani 4,5, R.C. € 244,03.

Per quanto riguarda i confini, dagli atti risulta quanto segue:

in corrispondenza del confine nord/ovest il lotto edificato, confina con la proprietà [REDACTED] e

proprietà [REDACTED] sul residuo lato nord/est, est sud e sud/ovest, con area di

proprietà [REDACTED] comunque facenti parte della convenzione in Atti e da iscrivere

alla proprietà comune del bene esecutato, s.s.a.



La rappresentazione grafica catastale depositata in Atti, risulta corrispondente allo stato di fatto accertato.

**PUNTO 2.**

- *Trascrizione Contro. Atto Giudiziario del 17/11/2010, R.P. n° 4127/2010, R.G. n° 9628 e R.P. n°5959 presentazione n°23. Tribunale di Pistoia. Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale Pignoramento Immobili in comune di Piteglio (PT), NCEU, fg.34, mappale 253 da sub.1 a sub.24, a favore di [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno.*
- *Iscrizione. Atto Giudiziario del 25/10/2010, R.P.n° 12145, R.G. n° 9907 e R.P. n°2234 presentazione n°60. Tribunale di Firenze. Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo per complessivi €.107.000,00 di cui capitale €.97.730,50. Immobil, in comune di Piteglio (PT), NCEU, fg.34, mappale 253 da sub.1 a sub.24, a favore di [REDACTED]*

Il suddette formalità pregiudizievoli, riguarda la piena proprietà, dei beni oggetto di Pignoramento e sono intestati al giusto conto alla parte esecutata.

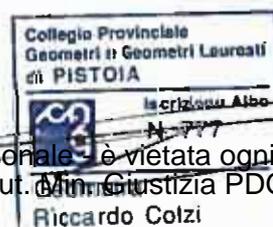
Quanto sopra elencato, oltre alla Trascrizione a favore dell'Atto di provenienza, viene evidenziato nelle *Ispezioni Ipotecarie* telematiche presso *Agenzia del Territorio*, ufficio provinciale di *Pistoia (PT)* che in copia, vengono allegate alla presente Relazione sotto lettere "B".

**PUNTO 3.**

I beni oggetto di Esecuzione sono pervenuti al soggetto esecutato come segue:

- Atto tra Vivi. Atto notarile Pubblico a favore di [REDACTED] s.r.l. con sede in [REDACTED] rogato da *Notaio Marrese Antonio* in *Pistoia (PT)*, in data *18/01/2008*, rep. n°112730/9476, trascritto a *Pistoia (PT)* in data *22/01/2008* *Reg.Gen. n°655* e *Reg.Part. n°397*, presentazione n°57.

Quota piena proprietà, con servitù e gravami specificatamente indicati in atto, di n°9 appezzamenti di terreno identificati al NCT del comune di *Piteglio (PT)*, foglio 34, mappali 253-254-256-257-259-260-277-279-281.



La provenienza di quanto sopra descritto, viene confermato dalle Ispezioni *Ipotecarie e Catastali* telematiche, eseguite presso *Agenzia del Territorio*, ufficio provinciale di *Pistoia (PT)* che, unitamente all'estratto di mappa e rappresentazione catastale dei beni oggetto di esecuzione, si allegano alla presente Relazione sotto lettere "C".

**PUNTO 4.**

Il complesso immobiliare, composto da due palazzine distinte costituite da sei unità abitative ciascuna, seppur avente un precedente edilizio risalente al 2002, è stato legittimato con Atti amministrativi risalenti al 2008. Da ciò si può desumere che il complesso edilizio eseguito è di nuova costruzione e, alla data odierna, risulta ancora da completare in alcuni suoi elementi costruttivi e impiantistici.

I due fabbricati sono contigui in direzione sud-nord, separati tra loro da area di proprietà privata pertinenziali. Gli accessi ai resede privati scoperti, sono garantiti, seppur a quote diverse, da viabilità perimetrale completamente urbanizzata, sui lati sud-est ed ovest.

Essendo entrambi i fabbricati divisi fisicamente a metà in corrispondenza della linea di colmo, tutte le unità abitative poste sul lato est, hanno accesso dall'area di pertinenza che risulta essere alla stessa quota della viabilità perimetrale. Le altre unità che si trovano sul lato ovest del lotto edificato, oltre ad avere l'area di sosta pertinenziale a quota notevolmente più bassa rispetto al piano dell'unità abitativa, devono necessariamente accedere all'area di proprietà privata scoperta, mediante scala in muratura.

Tutte le murature perimetrali del lotto edificato ad esclusione del lato est, sono sormontate da ringhiera in metallo zincato di disegno semplice, con cancelli per le sole proprietà con accesso dal lato ovest.

Le singole palazzine non hanno un andamento lineare in quanto il progettista, ogni due unità immobiliari, ha previsto uno spostamento del corpo di fabbrica successivo in aderenza di circa ml.1,00, dove al piano primo, sono stati realizzati terrazzi che si sviluppano per tutta la lunghezza del tratto lineare. La scelta progettuale ha sortito l'effetto di rendere più armonica la struttura con inserimento ottimale nel contesto urbanistico-ambientale.

Dal punto di vista costruttivo i due fabbricati, sono stati eseguiti con struttura portante in cemento armato, orizzontamenti di piano in legno e laterizio ad esclusione di quello in copertura, tamponamenti esterni in laterizio alveolato nel rispetto dei parametri di Legge, tamponamenti interni in laterizio, il tutto completato con intonaco civile interno ed esterno compreso velo e tinteggiatura a tempera interna di colore bianco ed esterna al quarzo o similari di colore giallo-ocra; l'altezza utile libera dei vani di abitazione è di ml.2,70. La copertura delle due palazzine è stata eseguita con elementi in laterizio del tipo Portoghese o similari.

Per quanto riguarda gli infissi posati su pareti esterne, sono del tipo in legno con vetrocamera ed all'esterno sportelli in legno.

Tutte le aree scoperte di pertinenza presentano, nella zona destinata alla sosta degli automezzi, pavimentazione con elementi autobloccanti mentre, nelle altre parti, stesura di terra vegetale per la maggiore parte e pavimento in piastrelle, in corrispondenza del perimetro del fabbricato.

Tutte le unità abitative facenti parte integrante del complesso edilizio, sono praticamente uguali, sia nella disposizione interna dei singoli vani che per la loro consistenza dimensionale. L'unica differenza che si può considerare sostanziale è quella che le unità abitative centrali alle singole palazzine, cioè quattro su dodici complessive, hanno il servizio igienico senza finestra e pertanto necessitano di impianto di areazione forzata dall'esterno.

Le unità abitative come già ampiamente descritto, si sviluppano da terra a tetto, con unico vano zona giorno al piano terreno e due camere con terrazzo oltre servizio igienico al piano primo, disimpegnate centralmente. Da detto vano si accede, mediante botola con scala retrattile, al piano sottotetto non praticabile, ma utilizzabile per eventuali interventi di manutenzione da eseguire in copertura.

Le singole unità abitative, come già indicato in altra parte della relazione tecnica, presentano al loro interno, un unico ampio vano al piano terreno, destinato alla zona giorno, completamente aperto, con angolo cottura. La pavimentazione come peraltro lo zoccolino battiscopa risulta essere in monocottura dim.30x30, con piastrelle in ceramica, limitatamente

ASTE GIUDIZIARIE.it

alla parete in corrispondenza dell'angolo cottura. Il piano primo, zona notte, raggiungibile a mezzo di scala in legno a giorno, è costituito da due camere con affaccio diretto ed indipendente su terrazzo prospiciente la facciata fabbricato e da servizio igienico. Anche al primo piano, viene riproposta lo stesso tipo e dimensione di pavimentazione nei vani camera e disimpegno mentre, per il servizio igienico, è stata scelta una monocottura stessa dimensione, ma di colorazione tendente al verde. Il rivestimento è stato realizzato riproponendo la stessa cromaticità della pavimentazione con interposizione di piastrelle bianche smaltate di forma rettangolare. Tutti i servizi igienici hanno quattro apparecchi tra i quali il piatto doccia, il tutto in ceramica bianca completa di rubinetteria cromata.

Le unità abitative sono corredate da impianto termico a metano, con caldaia murale collegata direttamente ed individualmente alla sommità del fabbricato, completa di elementi radianti, impianto comandato da termostato ambiente e regolazione elettronica.

Sono inoltre presenti all'interno delle singole unità abitative, impianto elettrico, telefonico, citofonico e televisivo, del tipo sottotraccia, completato con apparecchiatura esterna in materiale plastico di qualità media.

La consistenza dimensionale delle singole unità abitative è pressochè uguale con una differenza solo per la s.u. dei terrazzi centrali ad ogni palazzina, resede esterno scoperto destinato a verde privato ed in alcuni posti auto, risultati più ampi rispetto agli altri. La consistenza sopra segnalata, sarà puntualmente indicata in altra parte della presente relazione.

Il sottoscritto C.T.U., in merito allo stato di conservazione del bene esecutato deve rilevare che, tutte le unità immobiliari al loro interno, ad esclusione di una utilizzata al momento del Pignoramento, quale area tecnica di cantiere, sono completate ovvero hanno bisogno di opere molto contenute di completamento quali installazione di alcuni radiatori, canne collegamento espulsione fumi dell'impianto di riscaldamento, montaggio in alcuni servizi igienici della rubinetteria ai sanitari, griglie di areazione vani di abitazione. Inoltre, il sopralluogo eseguito, ha evidenziato la necessità di un intervento su entrambe le palazzine, per renderle fruibili e realizzate a regola d'arte in particolare intervenire su pareti perimetrali

interne, procedendo ad una sistemazione delle parti strutturali e non, che presentano alcune imperfezioni e danni, causate probabilmente dalla sospensione dei lavori.

Anche all'esterno dei fabbricati, sono presenti delle parti di fabbricato, in particolare nella parte inferiore delle facciate, alcune zone che hanno bisogno di un intervento localizzato di ripristino dell'intonaco e tinteggiatura esterna come peraltro, nuova applicazione di verniciatura specifica su portelloni in legno degli infissi su entrambe le palazzine. Anche le aree di pertinenza esterne alle singole unità abitative, dopo la sospensione dei lavori, presentano delle zone da livellare ripristinando nel contempo in maniera ottimale, le aree pavimentate in elementi autobloccanti e tutte le aree a verde private.

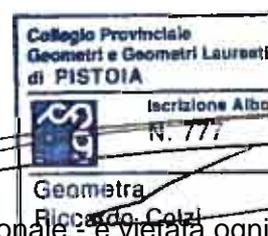
Dovranno inoltre essere completati alcuni impianti quali, quello televisivo già predisposto, ma mancante di antenna per la ricezione del segnale; la linea vita con la posa in opera del cavo in acciaio, da collegare ai supporti già installati e relativi rinvii di sicurezza, sulla falda di copertura ed i collegamenti delle tubazioni alle dime per alloggiamento misuratori, i quali dovranno essere posizionati e predisposti dall'Azienda erogatrice del gas metano di rete.

Tutti gli impianti sopra descritti facenti parte integrante delle singole unità immobiliari e quelli da ritenersi comuni, dovranno essere corredati da *Dichiarazione Conformità* come previsto dalla Legge ma, essendo il complesso edilizio non terminato, detta documentazione, potrà solo essere predisposta ed allegata all'*Attestazione di Abitabilità* da depositare al comune di *Piteglio* a fine dei lavori.

#### **PUNTO 5.**

In merito all'attuale stato di possesso dell'immobili, le verifiche che sono state eseguite, hanno evidenziato che tutti il complesso residenziale in oggetto, alla data della presente relazione, risulta completamente libero in quanto nella disponibilità e custodia del soggetto esentato. Stessa cosa dicasi per le aree comuni pertinenziali all'intero complesso edilizio oggetto di urbanizzazione le quali al momento, sono ancora intestati a [REDACTED] come risulta dalla visure estratte all'*UTE* di *Pistoia*, *NCT* comune di *Piteglio*, già allegata alla presente Relazione sotto lettere " C " .

#### **PUNTO 6.**



La verifica eseguita presso la *Conservatoria Registri Immobiliari di Pistoia*, oltre alle *Trascrizioni Pregiudizievoli* collegate all'Atto di Pignoramento di cui all'elenco al Punto 2 della presente Relazione, ha evidenziato altre formalità, iscritte da terzi intervenuti oltre ai precedenti, a carico del soggetto esecutato a favore di [REDACTED] s.r.l.

**PUNTO 7.**

In merito all'esistenza o meno di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, a seguito delle verifiche eseguite presso la *C.RR.II. di Pistoia*, ex art.63 comma 2 d.att. C.C. e in loco, il fabbricato non essendo ancora terminato e di proprietà di unico soggetto giuridico, al momento non si figura costituito il condominio ma comunque, lo dovrà essere in quanto, l'area scoperta esterna alle proprietà private, avrà bisogno almeno della fornitura energia elettrica, necessaria all'illuminazione della viabilità a comune ed una manutenzione periodica programmata agli impianti e viabilità comuni.

Tutte le altre forniture sono di fatto individuali e, dopo atto di trasferimento delle singole unità residenziali, saranno intestate alle singole proprietà.

**PUNTO 8.**

Da accertamenti eseguiti presso la *Divisione Urbanistica – Assetto del Territorio* del Comune di *Piteglio*, il complesso edilizio oggetto di esecuzione, risulta essere stato edificato a seguito dei seguenti Atti amministrativi:

- *Concessione Edilizia/Permesso a Costruire n° 06 del 13 Agosto 2002 e Delibera C.C. n° 31 del 09 Giugno 2004;*
- *D.I.A. L.R.01/2005 e seguenti. n° 09/08, pratica edilizia n° 12/08, prot. n° 1236 del 18 Febbraio 2008 – Progetto di Fattibilità D (fabbricato A lato sud);*
- *D.I.A. L.R.01/2005 e seguenti. n° 08/08, pratica edilizia n° 11/08, prot. n° 1235 del 18 Febbraio 2008 – Progetto di Fattibilità C (fabbricato B lato nord);*

Si precisa che, essendo scaduti i termini previsti dalla Legge per il completamento delle opere collegate ai suddetti Atti amministrativi, dovrà essere presentata nuova richiesta a completamento e *Variante Finale* lavori considerato che sono state accertate lievi difformità dal progetto depositato, interne alle unità abitative ed una diversa delimitazione tra la zona a

verde privato ed i posti auto sul lato ovest del lotto, con deposito successivo di *Dichiarazione Conformità* dell'opera eseguita al progetto depositato ed *Attestazione Abitabilità*, completa di tutte le *Dichiarazione Conformità Impianti* installati ed allegati previsti dalla Legge.

Nessun altro Atto Amministrativo risulta depositato dal soggetto eseguito.

Tutta la documentazione sopra descritta, escluso gli elaborati , grafici dio progetto si allega alla presente Relazione sotto lettera "D".

#### PUNTO 9.

Prendendo in esame le caratteristiche del bene oggetto di esecuzione, pur valutando che risulta già frazionato in unità immobiliari individuali con pertinenze private, di fatto, non essendo completato in ogni sua parte e mancando i requisiti urbanistici di Legge per la sua alienazione a terzi, al momento, il bene sarà considerato e valutato complessivamente in unico lotto. Ciò nonostante, il sottoscritto C.T.U., considerando lo stato di avanzamento dei lavori, ritiene anche di dover proporre una valutazione dei dodici lotti individuali, così come già identificati ed iscritti all'Ufficio Tecnico Erariale di Pistoia e C.RR.II. di Pistoia.

Proprio per questo motivo, il valore degl'immobili eseguiti, sarà determinato, tenendo conto di quanto sopra precisato.

Il fabbricato, complessivamente, è in stato di manutenzione sufficiente, pur manifestando le piccole carenze dovute alla sospensione dei lavori di completamento, rilevate e descritte in altra parte della relazione.

Nonostante ciò, non sono rilevati problemi dal punto di vista strutturale ed architettonico. Dal sopralluogo eseguito, è stato possibile accertare che le caratteristiche dei materiali e le rifiniture, sia esterne al fabbricato che interne alle singole unità immobiliari, complessivamente, sono di livello normale.

Il complesso residenziale è dotata di impianto fognario, impianto elettrico illuminazione viabilità esterna e televisivo a comune, mentre risultano autonomi, tutti gli altri impianti quali citofonico-campanelli, impianto riscaldamento alimentato a gas metano di rete, impianto elettrico e allacciamento alla Rete Idrica Comunale.



Per determinare la quotazione immobiliare da attribuire ai singoli lotti, si è consultato l'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.), banca dati dell'Agenzia dell'Entrate e del Territorio, con aggiornamento prezzi al 2° semestre 2013.

Per la determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, si ritiene opportuno adottare il metodo della *Stima Comparativa* e, tenuto conto della loro ubicazione da considerarsi nella *Zona Semicentrale* dell'abitato di *Prunetta*, a nord della viabilità principale di collegamento con *Piteglio* e *S.Marcello Pistoiese*, fascia "*Prunetta*", codice di zona "*B2*", microzona catastale "*1*", tipologia prevalente "*Abitazioni Civili*" e destinazione "*Residenziale*", con accesso diretto dalla Pubblica viabilità, in zona mediamente abitata e completamente urbanizzata, dove sono presenti immobili aventi caratteristiche e destinazione assimilabili a quelli oggetto di valutazione, tenuto inoltre conto, dello stato di manutenzione e conservazione sopra descritto, fatte le debite considerazioni, conteggi e mediati i valori, si può attribuire il valore di mercato ai singoli lotti, come segue:

**VALORI DI MERCATO (1a).**

- **LOTTO COMPLESSIVO** – Complesso immobiliare composto da n° 12 unità ad uso abitativo da terra a tetto, di due piani fuori terra, corredati ciascuno da posto auto individuale e resede pertinenziale.

L'intero complesso residenziale è iscritto all' *U.T.E.* di *Piteglio*, *N.C.E.U.* comune di *Piteglio* al foglio 34 mappale 253, sub. da 1 a 24 (posti auto ed appartamenti) intestati al giusto conto della parte eseguita, oltre aree di pertinenza comuni perimetrali al lotto principale, iscritti al *N.C.T.* comune di *Piteglio*, foglio 34, mappali 255, 262, 265, in atti ancora intestati a [REDACTED]

La consistenza complessiva delle unità abitative è pari a *mq/lordi. 943,20*, oltre a posti auto pari a *mq/netti. 280,40* e resede scoperto di *mq. 875,00* circa. Applicando alle unità abitative il valore di *€/mq/lordo.1.550,00* (valore abitazioni civili tra *€/mq. 1.400,00* e *€/mq. 1.750,00*), ai posti auto scoperti pertinenziali di proprietà privata il valore di *€/mq/netti 500,00* (box chiuso valore tra *€/mq 810,00* e *€/mq. 900,00*) ed al resede scoperto a verde il

valore noto è stabilito dal pronunciamento *Commissione Provinciale*, pubblicazione sul

BUR n°43 del 24/10/2012. Coltura di riferimento prevalente, Regione Agraria n°1–  
Montagna Pistoiese; seminativo, valore agricolo di euro/ha 29.000,00, corrispondente ad  
un valore pari ad €/mq. 2,90, valori arrotondati, per la quota della piena proprietà, si  
attribuisce un valore complessivo pari ad €. 1.605.000,00 (unmilionesecincinquemila/00).

- **LOTTE DA 1 A 12** – Unità immobiliari ad uso abitativo corredate da posto auto esclusivo e  
resede a verde scoperti.

Le unità immobiliari, pur essendo di uguale superficie al loro interno per quanto attiene a  
terrazzi e quant'altro, differiscono tra loro solo ed esclusivamente per la superficie dei  
posti auto e resede a verde scoperti. Alla luce di quanto sopra esposto, le stesse unità,  
ai fini della determinazione del valore, vengono individuati catastalmente come segue:

**Unità abitativa F3.**

fg. 34, mapp. 253/1,(posto auto). mq. 18,50 €/mq.	500,00. arr.	€.	9.250,00	
fg. 34, mapp. 253/2,(abitazione). mq. 78,60 €/mq/L.	1.550,00. arr.	€.	122.000,00	
Area a verde. mq.100,00 €/mq. 2,90 arr.		€.	300,00	
			€.	131.800,00

**Unità abitativa F4.**

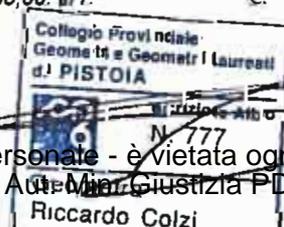
fg. 34, mapp. 253/3,(posto auto). mq. 18,50 €/mq.	500,00. arr.	€.	9.250,00	
fg. 34, mapp. 253/4,(abitazione). mq. 78,60 €/mq/L.	1.550,00. arr.	€.	122.000,00	
Area a verde. mq.60,00 €/mq. 2,90 arr.		€.	180,00	
			€.	131.680,00

**Unità abitativa F1.**

fg. 34, mapp. 253/5,(posto auto). mq. 18,50 €/mq.	500,00. arr.	€.	9.250,00	
fg. 34, mapp. 253/6,(abitazione). mq. 78,60 €/mq/L.	1.550,00. arr.	€.	122.000,00	
Area a verde. mq.90,00 €/mq. 2,90 arr.		€.	260,00	
			€.	131.760,00

**Unità abitativa F2.**

fg. 34, mapp. 253/19,(posto auto). mq. 32,00 €/mq.	500,00. arr.	€.	16.000,00
fg. 34, mapp. 253/20,(abitazione). mq. 78,60 €/mq/L.	1.550,00. arr.	€.	122.000,00



Area a verde. mq.70,00 €/mq. 2,90 arr.

€ 200,00

€ 138.200,00

Unità abitativa F5.

fg. 34, mapp. 253/21,(posto auto). mq. 27,00 €/mq. 500,00. arr.

€ 13.500,00

fg. 34, mapp. 253/22,(abitazione). mq. 78,60 €/mq/L. 1.550,00. arr.

€ 122.000,00

Area a verde. mq.50,00 €/mq. 2,90 arr.

€ 150,00

€ 135.650,00

Unità abitativa F6.

fg. 34, mapp. 253/23,(posto auto). mq. 38,00 €/mq. 500,00. arr.

€ 19.000,00

fg. 34, mapp. 253/24,(abitazione). mq. 78,60 €/mq/L. 1.550,00. arr.

€ 122.000,00

Area a verde. mq.95,00 €/mq. 2,90 arr.

€ 280,00

€ 141.280,00

Unità abitativa D5.

fg. 34, mapp. 253/7,(posto auto). mq. 18,50 €/mq. 500,00. arr.

€ 9.250,00

fg. 34, mapp. 253/8,(abitazione). mq. 78,60 €/mq/L.1.550,00. arr.

€ 122.000,00

Area a verde. mq.75,00 €/mq. 2,90 arr.

€ 220,00

€ 131.470,00

Unità abitativa D3.

fg. 34, mapp. 253/9,(posto auto). mq. 18,50 €/mq. 500,00. arr.

€ 9.250,00

fg. 34, mapp. 253/10,(abitazione). mq. 78,60 €/mq/L.1.550,00. arr.

€ 122.000,00

Area a verde. mq.45,00 €/mq. 2,90 arr.

€ 130,00

€ 131.380,00

Unità abitativa D1.

fg. 34, mapp. 253/11,(posto auto). mq. 18,50 €/mq. 500,00. arr.

€ 9.250,00

fg. 34, mapp. 253/12,(abitazione). mq. 78,60 €/mq/L.1.550,00. arr.

€ 122.000,00

Area a verde. mq.80,00 €/mq. 2,90 arr.

€ 230,00

€ 131.480,00

Unità abitativa D2.

fg. 34, mapp. 253/11,(posto auto). mq. 18,50 €/mq. 500,00. arr.

€ 9.250,00

fg. 34, mapp. 253/12,(abitazione). mq. 78,60 €/mq/L.1.550,00. arr.

€ 122.000,00

Area a verde. mq.80,00 €/mq. 2,90 arr.

€ 230,00

€ 131.480,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



fg. 34, mapp. 253/13,(posto auto). mq. 32,00 €/mq. 500,00. arr.	€.	12.800,00
fg. 34, mapp. 253/14,(abitazione). mq. 78,60 €/mq/L.1.550,00. arr.	€.	122.000,00
Area a verde. mq.70,00 €/mq. 2,90 arr.	€.	200,00
		<hr/>
		€. 135.000,00

Unità abitativa D4.

fg. 34, mapp. 253/15,(posto auto). mq. 20,20 €/mq. 500,00. arr.	€.	10.100,00
fg. 34, mapp. 253/16,(abitazione). mq. 78,60 €/mq/L.1.550,00. arr.	€.	122.000,00
Area a verde. mq.40,00 €/mq. 2,90 arr.	€.	120,00
		<hr/>
		€. 132.220,00

Unità abitativa D6.

fg. 34, mapp. 253/17, (posto auto). mq. 20,20 €/mq. 500,00. arr.	€.	10.100,00
fg. 34, mapp. 253/18, abitazione). mq. 78,60 €/mq/L.1.550,00. arr.	€.	122.000,00
Area a verde. mq.100,00 €/mq. 2,90 arr.	€.	300,00
		<hr/>
		€. 132.400,00

**VALORI PREZZO D'ASTA (b).**

Per quanto riguarda i valori da indicare per il Prezzo d'Asta, il C.T.U., sostanzialmente per il Lotto Complessivo e Lotti da 1 a 12, **conferma i valori di cui al paragrafo 1a.**

Come richiesto dal quesito, tutti i lotti, essendo unità indipendenti e già frazionati, sono già trasferibili singolarmente.

**PUNTO 10.**

Essendo il soggetto esecutato, Persona Giuridica, il Regime di vendita è regolato dalla Normativa Vigente per trasferimento beni tra Società e Privati.

**PUNTO 11.**

**QUADRO RIEPILOGATIVO.**

- LOTTO COMPLESSIVO.** Complesso edilizio formato da due palazzine contigue, composte da n°12 unità abitative con posto auto e resede a verde individuale, da terra a tetto, di due piani fuori terra oltre sottotetto non praticabile. I beni oggetto di esecuzione sono iscritti all' U.T.E. di Pistoia, N.C.E.U. comune di Piteglio, fg. 34 mapp. 253 da sub. 1



a sub. 24, per la piena proprietà. Si attribuisce un valore di mercato pari a €1.605.000,00 (unmilione seicentocinquemila/00).

2. Il bene esecutato, posto in comune di Piteglio (PT), Via del Poderaccio c.m., è intestato a [REDACTED] codice

fiscale - [REDACTED]

3. Trascrizione Contro. Atto Giudiziario del 17/11/2010, R.P. n° 4127/2010, R.G. n°9628 e R.P. n°5959 presentazione n°23. Tribunale di Pistoia. Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale Pignoramento Immobili in comune di Piteglio (PT), NCEU, fg.34, mappale 253 da sub.1 a sub.24, a favore di [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno.

Iscrizione. Atto Giudiziario del 25/10/2010, R.P.n° 12145, R.G. n° 9907 e R.P. n°2234 presentazione n°60. Tribunale di Firenze. Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo per complessivi €.107.000,00 di cui capitale €.97.730,50. Immobil, in comune di Piteglio (PT), NCEU, fg.34, mappale 253 da sub.1 a sub.24, a favore di [REDACTED]

4. Nessun Atto di Locazione risulta depositato presso l'Ufficio delle Entrate di Pistoia in quanto l'intero complesso edilizio alla data odierna, risulta completato e non in possesso dell'Attestazione di Abitabilità.

#### PUNTO 12.

Il documento tecnico richiesto, *Certificato Energetico*, non è al momento disponibile in quanto il fabbricato non risulta essere completato. Il suddetto documento, dopo il deposito del Certificato Conformità urbanistica di fine lavori, sarà parte integrante dell'Attestazione di Abitabilità che il tecnico incaricato, si farà carico di depositare presso il comune di Piteglio, unitamente agli altri allegati tecnici previsti dalla Legge.

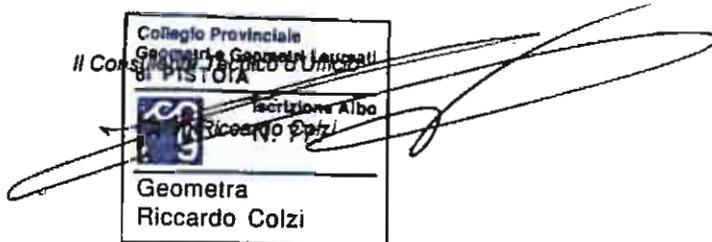


Come richiesto dal G.E., viene allegato alla presente Relazione, *Avvisi Ricevimento* delle raccomandate per *Inizio Operazioni Peritali*, il relativo *Verbale*, rispettivamente sotto lettere "E" e "F".

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di avere assolto all'incarico affidatogli.

La presente *Relazione* composta da *venti* pagine e parte di *ventunesima*, oltre ad allegati da *A a F fascicolati a parte* e CD con relazione completa in base Windows dei beni esegutati unitamente a tutti gli allegati in formato PDF, viene depositata in *Cancelleria* unitamente al fascicolo di parte.

*Pistoia, li 20/03/2014.*



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it