

GEOM. RICCARDO COLZI

Via Atto Vannucci n°4 - 51100 - Pistoia.0573.30263
Via G.Mazzini n°88 - 51016-Montecatini T. Tel. 0572.78509-fax.901653
E-mail: - riccardo.colzi@geopec.it - riccardocolzi@gmail.com

TRIBUNALE DI PISTOIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE INTEGRATIVA

Esecuzione Immobiliare promossa da [REDACTED]

avente codice fiscale - [REDACTED] nata a

[REDACTED] avente codice fiscale - [REDACTED] entrambi

residenti in comune di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] S.R.L., in persona del dell'Amministratore Unico sig. [REDACTED] codice
fiscale - [REDACTED]

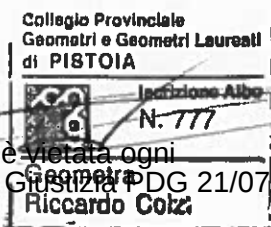
Esecuzione Immobiliare Proc. n°361/2010 Reg.Gen.Es.

Per incarico dell'Ill.mo Signor **Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Rosa Selvarolo** con udienza del 20/11/2013 e richiesta di integrazioni da parte della Dott.ssa Daniela Garufi, nominata Sua sostituta per l'Esecuzione Immobiliare di cui al Titolo, al sottoscritto Geom.Riccardo Colzi domiciliato in Pistoia, Via Atto Vannucci n°4, in qualità di C.T.U. veniva richiesto di chiarire e precisare alcuni aspetti tecnici riconducibili alla Relazione originale depositata ed alle successive integrazioni.

Punto n°1.

Per quanto riguarda il bene immobile esecutato, considerato il tempo oramai trascorso e la procedura urbanistica della pratica edilizia che, per il suo completamento, ha la necessità di essere trattata nel suo complesso e non per singola unità immobiliare, si è ritenuto opportuno formulare una valutazione complessiva in unico lotto. Per quanto attiene all'aspetto manutentivo del bene e le opere da eseguire a completamento, non si può che confermare quanto già dichiarato in precedenza ed in particolare, la necessità di una valutazione oggettiva delle singole unità immobiliari, in modo da individuare le opere necessarie ed indispensabili al loro completamento, come peraltro già evidenziato nel sopralluogo preliminare alla stesura della relazione tecnica del Marzo 2014.

In tale occasione è stato possibile accertare che tutti le unità immobiliari censite quali residenziali, almeno al loro interno, pur in stato avanzato di completamento, non presentano lo



stesso grado di rifinitura e, le pertinenze scoperte, manifestano già un degrado avanzato, sia per quanto riguarda la pavimentazione in elementi autobloccati che per la presenza di vegetazione invasiva all'interno delle aree a verde private e comuni, cosa che è presente nell'intero complesso residenziale. Per quanto riguarda l'aspetto amministrativo e procedurale nei confronti del Comune di *Piteglio*, alla data odierna, si deve precisare che il suddetto comune, risulta accorpato a quello di *San Marcello Pistoiese*.

Il complesso residenziale è inserito in un progetto complessivo, legato a *Convenzione* tra le Parti, in prima istanza con i signori [REDACTED] e successivamente con [REDACTED]

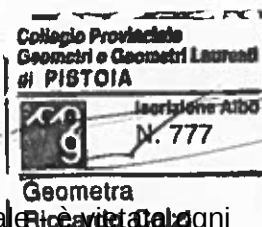
s.r.l., avente per oggetto *Oneri di Urbanizzazione Primaria, Secondaria e Costo di Costruzione, con successivo passaggio all'Amministrazione comunale a titolo definitivo, di aree e impianti al momento privati a condizione che, i manufatti ed impianti, siano stati eseguiti a perfetta regola d'arte e possano rivestire una valenza Pubblica.*

La suddetta condizione indispensabile, al momento, non è stata raggiunta in quanto, come già dettagliatamente indicato nella presente relazione e quelle precedenti, gli *Atti Autorizzativi* collegati alla realizzazione del complesso residenziale, risultano essere scaduti e nessuno, nel contempo, ha provveduto a chiedere proroga dei termini. E' stato confermato anche dal comune di *San Marcello Pistoiese*, interpellato dal sottoscritto C.T.U. che, il completamento dell'iter amministrativo, è condizionato alla predisposizione di nuova documentazione tecnica dell'intero complesso edilizio, finalizzata al completamento delle opere ancora non compiutamente terminate di cui agli Atti depositati, sia interne che esterne, *Variante Finale* con regolarizzazione di eventuali lievi difformità dal progetto approvato depositato agli Atti e completamento degli impianti ad esse asserviti con relativa *Certificazione di Conformità* per singola unità immobiliare.

La procedura dovrà essere completata con il deposito di *Attestazione di Abitabilità* dell'intero complesso edilizio. Pertanto, non si ritiene possibile, prima di avere espletato la suddetta procedura, rendere operativa la *Convenzione* con il *Comune di San Marcello Pistoiese*.

Per quanto riguarda il costo necessario per la redazione dell'ulteriore *Pratica Edilizia* e completamento dell'iter amministrativo presso il Comune di *San Marcello Pistoiese*, considerato che gli oneri concessori e quant'altro previsto dalla *Legge* e dai *Regolamenti* comunali, sono stati regolarizzati in altra forma tra le parti, alla data odierna, dovrà essere corrisposto solo le somme relative agli *Oneri per Deposito* della nuova pratica edilizia ed i *Diritti di Segreteria*.

Punto n°2.



Preso atto di quanto sopra indicato e dopo attenta valutazione, si ritiene che il bene esecutato debba essere trattato come **Unico Lotto**.

Il complesso immobiliare è costituito da n° 12 unità ad uso abitativo da terra a tetto, di due piani fuori terra, corredate ciascuna da posto auto individuale e resede pertinenziale.

Si ricorda che 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 25 (posti auto, appartamenti e B.C.N.C.) intestati al giusto conto della parte esecutata, 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

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.

Avendo già valutato nel suo complesso il bene esecutato in occasione della *Relazione* iniziale, considerato il tempo trascorso dall'inizio della *Procedura Esecutiva*, il grado di rifinitura, di manutenzione e conservazione dell'intero complesso residenziale, sia per il fabbricato che per le aree pertinenziali e con destinazione a comune, preso atto altresì della quotazioni a nuovo indicate dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare*, arrotondando i valori, per la quota della piena proprietà, si ritiene di dover attribuire al bene esecutato, un valore complessivo pari ad **€.900.000,00** (novecentomila/00).

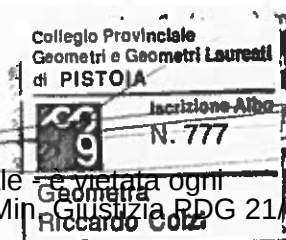
Punto n°3.

Aggiornamento Formalità C.RR.II. di Pistoia

Iscrizione Contro del 19/06/2015, R.P. n° 766, R.G. n° 4164, **Presentazione n°40** del 16/06/2015. **Pubblico Ufficiale - EQUITALE CENTRO spa**, sede di Firenze (FI), Repertorio 535/8915 del 17/06/2015. **IPOTECA LEGALE** derivante da Ruolo (art.77 del DPR n°602 del 1973) per un totale di €.155,137,32 di cui capitale €. 77,568,66. **Immobili siti in Piteglio (PT)**.

Trascrizione Contro del 13/09/2016, R.P.n° 4707, R.G. n° 6889 **Presentazione n°5** del 13/09/2016. **UFFICIALE GIUDIZIARIO**, Repertorio n°4262 del 05/09/2016 – **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.** **Immobili siti in comune di Piteglio (PT), a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in Siena (SI), .Piazza Salmbeni n°3, codice fiscale – 00884060526.**

Le suddette *Formalità* pregiudizievoli, riguardano la piena proprietà, dei beni oggetto di *Pignoramento* e sono intestati al giusto conto alla parte esecutata ad esclusione delle 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] ma tutti inseriti nella Convenzione stipulata con il Comune di Piteglio.

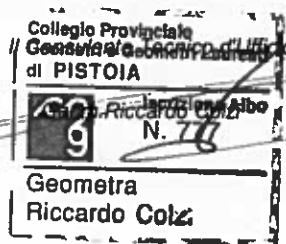
Quanto sopra elencato, viene evidenziato nelle *Isppezioni Ipotecarie* telematiche presso Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pistoia (PT), che in copia, vengono allegate alla presente Relazione.

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

La presente *Relazione* integrativa è composta da *tre* pagine e parte di *quarta*.

Pistoia, li 03/04/2017.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it