
TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. D'Alessandro Germano, nell'Esecuzione Immobiliare 111/2016 del R.G.E.

promossa da



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T-1-2	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T.....	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T-1-2	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T-1-2	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T.....	6
Confini	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T-1-2	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T.....	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T-1-2	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T-1-2	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T.....	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T-1-2	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T.....	9
Precisazioni	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T-1-2	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T.....	10
Patti	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T-1-2	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T.....	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T-1-2	11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T-1-2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T-1-2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T-1-2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T-1-2	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T-1-2	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T-1-2	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T	15
Normativa urbanistica.....	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T-1-2	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T	16
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T-1-2	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T-1-2	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 111/2016 del R.G.E.....	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 111.369,78	22

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	23
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T-1-2	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T	23



INCARICO

All'udienza del 28/03/2018, il sottoscritto Geom. D'Alessandro Germano, con studio in Via IV Novembre, 35 - 51100 - Pistoia (PT), email gdalessandro@gmail.com, PEC germano.dalessandro@geopec.it, Tel. 0573 975 719, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/04/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA DELLA PINETA N° 38, PIANO T-1-2

Villetta unifamiliare in località Boscone di Santonuovo, disposta su tre livelli fra piano terra, primo e secondo; con ampio resede circostante. L'immobile è costituito da ampio soggiorno, tinello, cucina, ripostiglio, wc, porticati su più lati al piano terra; tre camere, bagno, wc di servizio, disimpegno, tre terrazzi al piano primo; soffitta praticabile al piano secondo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA PINETA N° 38, PIANO T

Rimessa adibita a ricovero autoveicoli e sbratto in località Boscone di Santonuovo, costituita da due vani, uno principale ed uno ad uso ripostiglio, con altezza interna di circa ml 2,50 ed una superficie netta di circa mq 68.

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** - Villetta ubicata a Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA DELLA PINETA N° 38, PIANO T-1-2

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA PINETA N° 38, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA DELLA PINETA N° 38, PIANO T-1-2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA PINETA N° 38, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA DELLA PINETA N° 38, PIANO T-1-2

Il bene confina con proprietà **** Omissis ****; proprietà **** Omissis ****; proprietà **** Omissis ****; proprietà **** Omissis ****; Via della Pineta, salvo se altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA PINETA N° 38, PIANO T

Il bene confina con proprietà **** Omissis ****; proprietà **** Omissis ****; proprietà **** Omissis ****; proprietà **** Omissis ****; Via della Pineta, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA DELLA PINETA N° 38, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	88,00 mq	110,00 mq	1,00	110,00 mq	3,00 m	T
Villino	80,00 mq	99,00 mq	1,00	99,00 mq	2,90 m	1
Soffitta	67,00 mq	78,00 mq	0,33	25,74 mq	2,10 m	2
Loggia	43,00 mq	47,00 mq	0,40	18,80 mq	3,00 m	T
Loggia	21,00 mq	26,00 mq	0,40	10,40 mq	3,00 m	T
Balcone scoperto	0,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				272,69 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				299,96 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA PINETA N° 38, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	68,00 mq	77,00 mq	1,00	77,00 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				77,00 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA DELLA PINETA N° 38, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/04/1979 al 01/02/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 356, Sub. 1 Categoria X
Dal 01/02/1986 al 05/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 356, Sub. 1 Categoria A7 Cl.4, Cons. 10 Rendita € 1.652,66 Piano T-1
Dal 05/12/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 356, Part. 1 Categoria A7 Cl.4, Cons. 10 Superficie catastale 291 mq Rendita € 1.652,66 Piano T-1-2
Dal 09/11/2015 al 29/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 356, Sub. 1 Categoria A7 Cl.4, Cons. 10 Superficie catastale 291 mq Rendita € 1.652,66 Piano T-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA PINETA N° 38, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 09/04/1979 al 01/02/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 356, Sub. 2 Categoria X Piano T
Dal 01/02/1986 al 05/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 356, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 68 Rendita € 186,13 Piano T
Dal 05/12/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 356, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 68 Rendita € 186,13 Piano T
Dal 09/11/2015 al 28/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 356, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 68 Superficie catastale 71 mq Rendita € 186,13 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA DELLA PINETA N° 38, 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	
	3	356	1		A7	4	10	291 mq	1652,66 €	T-1-2		

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi. I dati catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento. Si ritiene opportuno precisare che nell'atto di pignoramento non sono stati indicati i dati catastali del resede comune alle due unità immobiliari. Detto resede è rappresentato nel foglio 3 mappale 356 subalterno 3 quale bene comune non censibile. Nell'atto di pignoramento, quadro D è comunque specificato che il pignoramento si estende a tutte le accessioni e pertinenze.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA PINETA N° 38, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	356	2		C6	1	68	71 mq	186,13 €	T	



Corrispondenza catastale

La planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi. I dati catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento. Si ritiene opportuno precisare che nell'atto di pignoramento non sono stati indicati i dati catastali del resede comune alle due unità immobiliari. Detto resede è reappresentato nel foglio 3 mappale 356 subalterno 3 quale bene comune non censibile. Nell'atto di pignoramento, quadro D è comunque specificato che il pignoramento si estende a tutte le accessioni e pertinenze.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA DELLA PINETA N° 38, PIANO T-1-2

Nessuna precisazione di rilievo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA PINETA N° 38, PIANO T

Nessuna precisazione di rilievo.



PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA DELLA PINETA N° 38, PIANO T-1-2

In forza dell'atto Notaio Ruggiero Alberto Rizzi del 5 dicembre 2012, repertorio 39351, articolo 4, sussiste un diritto di prelazione di cui si riporta qui di seguito il tenore: "Le donatarie, in caso di alienazione a terzi del bene oggetto del presente atto, dovranno dare la prelazione al donante **** Omissis ****, che potrà esercitarla entro trenta giorni dal ricevimento di lettera raccomandata A/R contenente le condizioni dell'alienazione".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA PINETA N° 38, PIANO T

In forza dell'atto Notaio Ruggiero Alberto Rizzi del 5 dicembre 2012, repertorio 39351, articolo 4, sussiste un diritto di prelazione di cui si riporta qui di seguito il tenore: "Le donatarie, in caso di alienazione a terzi del bene oggetto del presente atto, dovranno dare la prelazione al donante **** Omissis ****, che potrà esercitarla entro trenta giorni dal ricevimento di lettera raccomandata A/R contenente le condizioni dell'alienazione".

STATO CONSERVATIVO



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA DELLA PINETA N° 38, PIANO T-1-2

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e di manutenzione, sia all'interno sia all'esterno.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA PINETA N° 38, PIANO T

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e di manutenzione, sia all'interno sia all'esterno.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA DELLA PINETA N° 38, PIANO T-1-2

Risulta a comune con altra unità immobiliare il pozzo attraversato a metà dal confine.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA PINETA N° 38, PIANO T

Risulta a comune con altra unità immobiliare il pozzo attraversato a metà dal confine.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA DELLA PINETA N° 38, PIANO T-1-2

L'immobile è gravato dal diritto di abitazione a favore del signor **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA PINETA N° 38, PIANO T

L'immobile è gravato dal diritto di abitazione a favore del signor **** Omissis ****.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA DELLA PINETA N° 38, PIANO T-1-2

Fabbricato unifamiliare su tre piani fuori terra con fondazioni continue, struttura portante orizzontale e verticale in cemento armato, tamponature in laterizio tipo doppio UNI, solai e soffitto in laterizio armato, materiali di gronda in cemento armato, copertura a capanna con più falde e sovrastanti tegole mersigliesi. Le pareti interne ed esterne sono rivestite con intonaco civile e pitturate con colori tenui. Le porte d'ingresso sono in legno stile inglese; porte interne in legno tamburato, infissi stile inglese in legno e vetro con doppia camera. La pavimentazione di alcuni ambienti è costituita da parquet, mentre in altri è costituita da piastrelle in monocottura e graniglia; zoccolino battiscopa in legno. Le pareti dei bagni e della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica smaltata a disegno semplice. Gli impianti elettrico ed idrico sono sotto traccia e realizzata prima dell'entrata in vigore della Legge 46/90; lo smaltimento liquami avviene tramite allacciamento ad una fossa bicamerale. L'impianto di riscaldamento funziona con caldaia a pellet, elementi radianti in ghisa. L'area scoperta è a comune con altro bene oggetto della procedura; esso è costituito da un vialetto asfaltato che dalla strada conduce all'abitazione e da area a verde con sovrastanti essenze arboree di vario genere. Il lotto è recintato da muro con materiale lapideo a faccia vista.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA PINETA N° 38, PIANO T

Il fabbricato è stato realizzato su fondazione a platea, strutture portanti verticali e di tamponatura con elementi in calcestruzzo prefabbricato, copertura a capanna in lamiera sostenuta da tralicci e capriate in ferro; pavimentazione in gres rosso; porte di accesso in metallo, infissi in vetro e metallo; impianto elettrico del tipo fuori traccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA DELLA PINETA N° 38, PIANO T-1-2

L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis **** e dai comproprietari **** Omissis **** e **** Omissis ****. Inoltre l'immobile risulta occupato dal signor **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA PINETA N° 38, PIANO T

L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis **** e dai comproprietari **** Omissis **** e **** Omissis ****. Inoltre l'immobile risulta occupato dal signor **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA DELLA PINETA N° 38, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/04/1979 al 05/12/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Renzo Chiostrini	09/04/1979	265228	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Pistoia	09/05/1979	2283	1597
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		U.R. Pistoia	27/04/1979	1149	
Dal 05/12/2012	**** Omissis ****	Donazione			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ruggiero Alberto Rizzi	05/12/2012	39531	7168
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Pistoia	14/12/2012	9265	6468
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate Pistoia	14/12/2012	7091	

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA PINETA N° 38, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/04/1979 al 05/12/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Renzo Chiostrini	09/04/1979	265228	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Pistoia	09/05/1979	2283	1597
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
U.R. Pistoia	27/04/1979	1149			
Dal 05/12/2012	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ruggiero Alberto Rizzi	05/12/2012	39531	7168
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria RR.II. Pistoia	14/12/2012	9265	6468		

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia Entrate Pistoia	14/12/2012	7091	



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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA DELLA PINETA N° 38, PIANO T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 15/05/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Pistoia il 13/11/2015
 Reg. gen. 7587 - Reg. part. 1402
 Quota: 1/3
 Importo: € 231.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 153.705,22
 Rogante: Tribunale di Pistoia
 Data: 18/06/2015
 N° repertorio: 773
 Note: Il Tribunale di Pistoia ha ingiunto di pagare alla Sig.ra **** Omissis **** alla **** Omissis **** la somma di Euro 153.705,22 oltre interessi convenzionali al tasso del 5,40% dal 09.04.2015 al saldo; oltre spese e competenze di ingiunzione liquidate in Euro 1.000,00 per spese e in Euro 405,50 per esborsi oltre il 12,50% per spese generali, IVA e CPA come per legge, il decreto di cui alla presente formalità è stato reso esecutivo il 20 ottobre 2015.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
 Trascritto a Pistoia il 01/04/2016
 Reg. gen. 2455 - Reg. part. 1729
 Quota: 1/3
 A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Il pignoramento si deve intendere esteso su tutte le adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e su tutto quanto vi sia in seguito introdotto, nulla escluso o eccettuato.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA PINETA N° 38, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 15/05/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 13/11/2015

Reg. gen. 7587 - Reg. part. 1402

Quota: 1/3

Importo: € 231.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 153.705,22

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 18/06/2015

N° repertorio: 773

Note: Il Tribunale di Pistoia ha ingiunto di pagare alla Sig.ra **** Omissis **** alla **** Omissis **** la somma di Euro 153.705,22 oltre interessi convenzionali al tasso del 5,40% dal 09.04.2015 al saldo; oltre spese e competenze di ingiunzione liquidate in Euro 1.000,00 per spese e in Euro 405,50 per esborsi oltre il 12,50% per spese generali, IVA e CPA come per legge, il decreto di cui alla presente formalità è stato reso esecutivo il 20 ottobre 2015.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 01/04/2016

Reg. gen. 2455 - Reg. part. 1729

Quota: 1/3

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il pignoramento si deve intendere esteso su tutte le adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e su tutto quanto vi sia in seguito introdotto, nulla escluso o eccettuato.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA DELLA PINETA N° 38, PIANO T-1-2



Il base al vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Quarrata l'immobile ricade in parte Zona "NR - Nuclei residenziali in Territorio Aperto" articolo 209 delle N.T.A. e in parte in Zona "EC3.1 - aree boscate della Magia, del Santonovo e del Boscone" articolo 195 delle N.T.A.

L'immobile ricade in zona a Vincolo Idrogeologico (R.D.L. 3267 del 30 dicembre 1923).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA PINETA N° 38, PIANO T

Il base al vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Quarrata l'immobile ricade in parte Zona "NR - Nuclei residenziali in Territorio Aperto" articolo 209 delle N.T.A. e in parte in Zona "EC3.1 - aree boscate della Magia, del Santonovo e del Boscone" articolo 195 delle N.T.A.

L'immobile ricade in zona a Vincolo Idrogeologico (R.D.L. 3267 del 30 dicembre 1923).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA DELLA PINETA N° 38, PIANO T-1-2

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'immobile è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi.

- Licenza di Costruzione n° 716 del 25 giugno 1973 rilasciata a **** Omissis ****.

- Concessione a Sanatoria n° 2196 del 5 agosto 1997 rilasciata a seguito della domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge n° 47 del 28 febbraio 1985 con P.E. n° 410 del 4 aprile 1986, rilasciata a **** Omissis ****.

Non è stato reperito il certificato di abitabilità/agibilità.

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.

Lo stato dei luoghi corrisponde con quanto riportato nell'ultimo titolo edilizio.

L'immobile è privo di Attestato di Prestazione Energetica; per il medesimo, valutate le caratteristiche costruttive e le dotazioni di impianti lo scrivente ritiene che sia ascrivibile la classe più bassa, ossia la classe "G".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA PINETA N° 38, PIANO T

L'immobile è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi.

- Concessione a Sanatoria n° 2196 del 5 agosto 1997 rilasciata a seguito della domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge n° 47 del 28 febbraio 1985 con P.E. n° 410 del 4 aprile 1986, rilasciata a **** Omissis ****.

Lo stato dei luoghi corrisponde con quanto riportato nell'ultimo titolo edilizio.
L'immobile è privo di Attestato di Prestazione Energetica; per il medesimo non occorre la sua redazione.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA DELLA PINETA N° 38, PIANO T-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA PINETA N° 38, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Vista la natura immobiliare dei beni, la loro complementarità e considerato che i medesimi non possono essere ulteriormente frazionati, lo scrivente ritiene opportuno trattare i beni in un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T-1-2
Villetta unifamiliare in località Boscone di Santonuovo, disposta su tre livelli fra piano terra, primo e secondo; con ampio resede circostante. L'immobile è costituito da ampio soggiorno, tinello, cucina, ripostiglio, wc, porticati su più lati al piano terra; tre camere, bagno, wc di servizio, disimpegno, tre terrazzi al piano primo; soffitta praticabile al piano secondo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 356, Sub. 1, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
Valore di stima del bene: € 194.974,00
Il giudizio di stima è stato espresso sotto l'aspetto economico del "più probabile valore di mercato". Lo scrivente ha fatto riferimento ai dati correnti dei borsini immobiliari nonché all'audizione presso agenzie immobiliari operanti nel settore e alla consultazione di annunci immobiliari per immobili in zona aventi caratteristiche simili. Per giungere ad una valutazione più realistica il sottoscritto ha eseguito sopralluoghi sul sito per prendere conoscenza dello stato di fatto dell'immobile ed ha eseguito ricerche presso gli uffici tecnici competenti, onde assumere notizie di carattere analitico. In sostanza sono stati analizzati il contesto urbanistico e paesaggistico nel quale l'immobile è collocato, la sua tipologia e lo stato di conservazione dei manufatti. Per giungere alla valutazione finale è risultato

opportuno: determinare il valore di base dell'unità immobiliare a metro quadrato, determinare la sua superficie, determinare il valore dell'unità immobiliare in condizioni normali, determinare il valore finale. Dall'indagine svolta è stato possibile ricavare il valore a metro quadrato del bene che corrisponde ad Euro/mq 1.950,00.

Il valore del bene a condizioni normali è quindi di Euro/mq 1.950,00 x mq 299,96 = Euro 584.922,00.

La quota posta in vendita è pari ad 1/3 per cui il valore riferito alla quota pignorata è pari ad Euro 584.922,00 x 1/3 = Euro 194.974,00 come risulta dal prospetto qui sotto.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T

Rimessa adibita a ricovero autoveicoli e sbratto in località Boscone di Santonuovo, costituita da due vani, uno principale ed uno ad uso ripostiglio, con altezza interna di circa ml 2,50 ed una superficie netta di circa mq 68.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 356, Sub. 2, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 19.198,66

Il giudizio di stima è stato espresso sotto l'aspetto economico del "più probabile valore di mercato". Lo scrivente ha fatto riferimento ai dati correnti dei borsini immobiliari nonché all'audizione presso agenzie immobiliari operanti nel settore e alla consultazione di annunci immobiliari per immobili in zona aventi caratteristiche simili. Per giungere ad una valutazione più realistica il sottoscritto ha eseguito sopralluoghi sul sito per prendere conoscenza dello stato di fatto dell'immobile ed ha eseguito ricerche presso gli uffici tecnici competenti, onde assumere notizie di carattere analitico. In sostanza sono stati analizzati il contesto urbanistico e paesaggistico nel quale l'immobile è collocato, la sua tipologia e lo stato di conservazione dei manufatti. Per giungere alla valutazione finale è risultato opportuno: determinare il valore di base dell'unità immobiliare a metro quadrato, determinare la sua superficie, determinare il valore dell'unità immobiliare in condizioni normali, determinare il valore finale. Dall'indagine svolta è stato possibile ricavare il valore a metro quadrato del bene che corrisponde ad Euro/mq 680,00.

Il valore del bene a condizioni normali è quindi di Euro/mq 680,00 x mq 84,70 = Euro 57.596,00.

La quota posta in vendita è pari ad 1/3 per cui il valore riferito alla quota pignorata è pari ad Euro 57.596,00 x 1/3 = Euro 19.198,66 come risulta dal prospetto qui sotto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T-1-2	299,96 mq	1.950,00 €/mq	€ 584.922,00	33,33%	€ 194.974,00
Bene N° 2 - Garage Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T	84,70 mq	680,00 €/mq	€ 57.596,00	33,33%	€ 19.198,66
Valore di stima:					€ 214.172,66

Valore di stima: € 214.172,66



Valore finale di stima: € 111.369,78

Il deprezzamento del 48% è stato operato in quanto sul bene oggetto di stima grava il diritto di abitazione a favore del signor **** Omissis ****. Il diritto di abitazione grava su tutti gli immobili e di conseguenza anche sulla quota pignorata pari ad 1/3. Il valore della quota di 1/3 al netto del valore del diritto di abitazione, con riferimento ai nuovi coefficienti entrati in vigore dal 1 gennaio 2018 è dato da:

- tasso d'interesse: 0,3%
- età del beneficiario al momento di stima: 66 anni compiuti
- coefficiente: 160

Calcolo del valore del diritto di abitazione: Euro 214.172,66 x 0,3% x 160 = Euro 102.802,88. Il valore finale è dato dalla differenza fra il valore totale della quota ed il valore del diritto di abitazione e cioè: Euro 214.172,66 - Euro 102.802,88 = Euro 111.369,78.

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 25/01/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. D'Alessandro Germano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 22 Foto - Bene 1 (Aggiornamento al 31/05/2018)
- ✓ N° 5 Foto - Bene 2 (Aggiornamento al 31/05/2018)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Beni 1 e 2 (Aggiornamento al 14/05/2018)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Catastale 1:2000 (Aggiornamento al 29/05/2018)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure storiche mappale 356 sub. 1, 356 sub. 2, 356 sub. 3 (Aggiornamento al 14/05/2018)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Regolamento Urbanistico (Aggiornamento al 31/05/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Interrogazione Agenzia Entrate (Aggiornamento al 31/05/2018)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto Rizzi del 05/12/2012 (Aggiornamento al 31/05/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Inizio Operazioni Peritali (Aggiornamento al 31/05/2018)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Elementi di stima (Aggiornamento al 31/05/2018)

✓ N° 2 Concessione edilizia - Sanatoria e titolo di costruzione (Aggiornamento al 05/06/2018)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T-1-2
Villetta unifamiliare in località Boscone di Santonuovo, disposta su tre livelli fra piano terra, primo e secondo; con ampio resede circostante. L'immobile è costituito da ampio soggiorno, tinello, cucina, ripostiglio, wc, porticati su più lati al piano terra; tre camere, bagno, wc di servizio, disimpegno, tre terrazzi al piano primo; soffitta praticabile al piano secondo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 356, Sub. 1, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
Destinazione urbanistica: Il base al vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Quarrata l'immobile ricade in parte Zona "NR - Nuclei residenziali in Territorio Aperto" articolo 209 delle N.T.A. e in parte in Zona "EC3.1 - aree boscate della Magia, del Santonovo e del Boscone" articolo 195 delle N.T.A. L'immobile ricade in zona a Vincolo Idrogeologico (R.D.L. 3267 del 30 dicembre 1923).
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T
Rimessa adibita a ricovero autoveicoli e sbratto in località Boscone di Santonuovo, costituita da due vani, uno principale ed uno ad uso ripostiglio, con altezza interna di circa ml 2,50 ed una superficie netta di circa mq 68. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 356, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
Destinazione urbanistica: Il base al vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Quarrata l'immobile ricade in parte Zona "NR - Nuclei residenziali in Territorio Aperto" articolo 209 delle N.T.A. e in parte in Zona "EC3.1 - aree boscate della Magia, del Santonovo e del Boscone" articolo 195 delle N.T.A. L'immobile ricade in zona a Vincolo Idrogeologico (R.D.L. 3267 del 30 dicembre 1923).

Prezzo base d'asta: € 111.369,78

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 111/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 111.369,78



Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 356, Sub. 1, Categoria A7	Superficie	299,96 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e di manutenzione, sia all'interno sia all'esterno.		
Descrizione:	Villetta unifamiliare in località Boscone di Santonuovo, disposta su tre livelli fra piano terra, primo e secondo; con ampio resede circostante. L'immobile è costituito da ampio soggiorno, tinello, cucina, ripostiglio, wc, porticati su più lati al piano terra; tre camere, bagno, wc di servizio, disimpegno, tre terrazzi al piano primo; soffitta praticabile al piano secondo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis **** e dai comproprietari **** Omissis **** e **** Omissis ****. Inoltre l'immobile risulta occupato dal signor **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Quarrata (PT) - Via della Pineta n° 38, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 356, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	84,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e di manutenzione, sia all'interno sia all'esterno.		
Descrizione:	Rimessa adibita a ricovero autoveicoli e sbratto in località Boscone di Santonuovo, costituita da due vani, uno principale ed uno ad uso ripostiglio, con altezza interna di circa ml 2,50 ed una superficie netta di circa mq 68.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis **** e dai comproprietari **** Omissis **** e **** Omissis ****. Inoltre l'immobile risulta occupato dal signor **** Omissis ****.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA DELLA PINETA N° 38, PIANO T-1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 13/11/2015

Reg. gen. 7587 - Reg. part. 1402

Quota: 1/3

Importo: € 231.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 153.705,22

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 18/06/2015

N° repertorio: 773

Note: Il Tribunale di Pistoia ha ingiunto di pagare alla Sig.ra **** Omissis **** alla **** Omissis **** la somma di Euro 153.705,22 oltre interessi convenzionali al tasso del 5,40% dal 09.04.2015 al saldo; oltre spese e competenze di ingiunzione liquidate in Euro 1.000,00 per spese e in Euro 405,50 per esborsi oltre il 12,50% per spese generali, IVA e CPA come per legge, il decreto di cui alla presente formalità è stato reso esecutivo il 20 ottobre 2015.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 01/04/2016

Reg. gen. 2455 - Reg. part. 1729

Quota: 1/3

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il pignoramento si deve intendere esteso su tutte le adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e su tutto quanto vi sia in seguito introdotto, nulla escluso o eccettuato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA PINETA N° 38, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 13/11/2015

Reg. gen. 7587 - Reg. part. 1402

Quota: 1/3

Importo: € 231.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 153.705,22

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 18/06/2015

N° repertorio: 773

Note: Il Tribunale di Pistoia ha ingiunto di pagare alla Sig.ra **** Omissis **** alla **** Omissis **** la somma di Euro 153.705,22 oltre interessi convenzionali al tasso del 5,40% dal 09.04.2015 al saldo; oltre spese e competenze di ingiunzione liquidate in Euro 1.000,00 per spese e in Euro 405,50 per esborsi oltre il 12,50% per spese generali, IVA e CPA come per legge, il decreto di cui alla presente formalità è stato reso esecutivo il 20 ottobre 2015.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 01/04/2016

Reg. gen. 2455 - Reg. part. 1729

Quota: 1/3

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il pignoramento si deve intendere esteso su tutte le adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e su tutto quanto vi sia in seguito introdotto, nulla escluso o eccettuato.

