TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. geometra Massimiliano Paolini

E.I. 112/2015 del R.ES.

promossa da

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3

Premessa 3

Descrizione 3

Lotto unico *{completezza, titolarità, confini, consistenza, catasto, conservazione, gravami, caratteristiche, occupazione, provenienza, formalità, urbanistica, edilizia, condominio}* 3

Stima del Lotto 14

Riepilogo bando d'asta 20

Schema riassuntivo 21

Formalità da cancellare 22

Ortofoto *(aggiornamento al 25 giugno 2021)* 23

Estratto di mappa *(aggiornamento al 25 giugno 2021)* 24

Visura e scheda catastale *(aggiornamento al 25 giugno 2021)* 25

Ultimi titoli ed elaborati grafici edilizi *(aggiornamento al 29 luglio 2021)* 29

Documentazione fotografica dei luoghi *(aggiornamento al 29 luglio 2021)* 49

Titolo di provenienza e nota di trascrizione *(aggiornamento al 29 luglio 2021)* 75

Nota di trascrizione dell'impugnazione di rinunzia all'eredità *(aggiornamento al 3 febbraio 2020)* 86

Sentenza di reintegrazione nel possesso *(aggiornamento al 29 luglio 2021)* 88

Elenco formalità e note tutt'ora gravanti *(aggiornamento al 26 luglio 2021)* 95

Attestazione dell'Agenzia delle Entrate per la sussistenza di locazioni *(aggiornamento all'8 sett.re 2021)* 103

Estratto della consultazione dei valori dichiarati c/o Agenzia Entrate *(aggiornamento al 9 settembre 2021)* 106

Ricerca potenziali comparabili presso le Agenzie Immobiliari *(aggiornamento al 10 settembre 2021)* 109

Certificati contestuali rilasciati dal Comune di Pistoia *(aggiornamento al 6 luglio 2021)* 113

Comunicazione Inizio Operazioni Peritali *(aggiornamento al 22 luglio 2021)* 115

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 22 giugno 2021, il sottoscritto geometra Massimiliano Paolini, con studio in Via Panciatichi, 11 - 51100 - Pistoia (PT), email info@massimilianopaolini.it, PEC massimiliano.paolini@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., in data 25 giugno 2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Montale (PT) - Via Enrico Toti, 3, piano T – 1, oltre accessori
  (Coordinate Geografiche: 43.954678, 11.037397)

DESCRIZIONE

Terratetto di civile abitazione, posto ai piani terra e primo, sul lato ovest di una più ampia schiera di fabbricati, ubicato in Comune di Montale, frazione Fognano, via Enrico Toti 3, a cui si accede dal resede esterno per mezzo di un passo pedonale a comune. Risulta composto al piano terra da soggiorno, cucina, ripostiglio sottoscala e scala interna di collegamento con il piano primo dove si trovano collocate due camere un bagno e un disimpegno. Da una delle camere si accede, per mezzo di una piccola apertura rialzata posta in parete, ad un vano collocato sull'estradosso delle scale interne utilizzabile come ripostiglio. Risultano inoltre accessori esclusivi dell'immobile, un loggiato adiacente al prospetto principale, un ripostiglio e una centrale termica situati in piccolo corpo di fabbrica distaccato ed infine il suddetto resede esclusivo in parte pavimentato ed in parte a verde.

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** - Fabbricato civile ubicato a Montale (PT) - Via Enrico Toti, 3, piano T – 1, oltre accessori

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Per quanto riguarda la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta allegato al fascicolo il certificato ipotecario speciale, richiesto dalla società Melissa Services S.a.s., rilasciato in data 7 luglio 2015, al protocollo n. PT 55083, dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pistoia, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia.
Il sottoscritto, inoltre, ha provveduto all'aggiornamento documentale con la produzione dell'elenco telematico delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie per immobile unitamente alle relative note estese, della documentazione catastale e dell'ultimo titolo di provenienza immobiliare.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis ****

L'immobile è interessato dalla presente esecuzione immobiliare per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Trattandosi di un trasferimento immobiliare ad uso abitativo, il regime della vendita è soggetto all'imposta di registro con aliquota ordinaria del 9% o laddove ne ricorrano i presupposti con l'aliquota ridotta del 2%. L'imposta di registro proporzionale non potrà essere inferiore a euro 1.000,00. Saranno inoltre dovute le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa di euro 50,00 ciascuna.

CONFINI

L'immobile in oggetto confina con via Enrico Toti, proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****, proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****, salvo se altri e/o più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato civile	72,00 mq	116,00 mq	1,00	116,00 mq		T - 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Totale superficie convenzionale:	**116,00 mq**	
Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:	**116,00 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.
La planimetria catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia è stata utilizzata, previo una speditiva verifica sui luoghi in occasione del sopralluogo, per il calcolo delle superfici da cui dedurre il valore dell'immobile. Per il calcolo dei coefficienti di ponderazione delle pertinenze si è fatto ricorso alle indicazioni fornite nell'Allegato C del D.P.R. n.138/1998. Nel calcolo della superficie convenzionale entra per intero la superficie principale (abitazione mq 98,00 al 100%), una quota parte della superficie accessoria indiretta (ripostiglio distaccato mq 10 al 25%), una quota parte della superficie di pertinenza (loggiato mq 18,00 al 30%) e infine una quota parte della superficie scoperta (resede esclusivo mq 98,00 al 10% e mq 27,00 al 2%)
Di conseguenza la superficie convenzionale vale: S = 98,00 + 2,50 + 5,40 + 9,80 + 0,50 = mq 116,20 arrotondata a circa mq 116,00. La superficie netta della sola abitazione è pari a circa mq 72.
Per quanto riguarda gli estremi dell'atto di pignoramento, si precisa che lo stesso riguarda la quota di ½ della proprietà del bene immobile in oggetto e che pertanto risulta trascritto nei confronti della comproprietaria esecutata, sig.ra **** Omissis **** il titolo, di cui al repertorio n. 1547 del 26 marzo 2015, risulta trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Pistoia, servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 20 aprile 2015, al Registro Particolare n. 1883 e Registro Generale n. 2688.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **29/12/1993** al **10/06/2002**	**** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 26, Part. 11 Categoria A5 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 155,71 Piano T
Dal **10/06/2002** al **24/04/2012**	**** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 26, Part. 11 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 218,72 Piano T-1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal **24/04/2012** al **25/06/2021**	**** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 26, Part. 11 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 101 mq Rendita € 218,72 Piano T-1

Gli attuali dati identificativi dell'unità immobiliare - mappale 11, del foglio 26 - derivano dalla precedente fusione per ampliamento delle pre-esistenti particelle unite 11 e 14, avvenuta con variazione del 22 novembre 1988, protocollo n. 327C/1988 in atti dal 31 maggio 1990.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	11			A4	1	5,5	101 mq	218,72 €	T - 1	

Corrispondenza catastale

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli presenti nei registri immobiliari, derivanti da quanto dichiarato con la successione in morte della Sig. ra **** Omissis ****, apertasi in data 24 aprile 2012, registrata a Pistoia in data 26 luglio 2012, al n. 980, volume n. 9990, ed ivi trascritta in data 27 settembre, al n. 5072 di Registro Particolare e successiva impugnazione di rinunzia di eredità trascritta a Pistoia in data 3 febbraio 2020, al n. 540 di Registro Particolare. Pertanto, a seguito di quanto descritto, tali identificativi risultano intestati per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà alla sig.ra **** Omissis **** (esecutata) e alla signora **** Omissis **** (comproprietaria non esecutata).
Si rileva la corrispondenza fra l'intestazione catastale e quella presente nell'atto di pignoramento. Si allega alla presente copia della planimetria catastale vigente e della visura catastale storica dell'unità immobiliare in oggetto. Si evidenzia che sulla planimetria catastale, in alcuni casi, sono indicate altezze interne dei locali leggermente diverse da quelle rilevate in occasione del sopralluogo del 29 luglio 2021 e non vi è corrispondenza fra i luoghi e quanto graficizzato nella porzione ovest del locale accessorio.

PRECISAZIONI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa che l'aggiudicazione dovrà essere eseguita nello stato di fatto e di diritto in cui l'unità attualmente si trova con le relative accessioni, pertinenze e dipendenze, con tutti i diritti solitari e condominiali, e con le servitù attive e passive attualmente esistenti, inerenti al fabbricato stesso e nascenti dallo stato dei luoghi.
Si osserva che l'immobile in oggetto è stato interessato nel corso del tempo da una azione di "reintegrazione nel possesso", sulla base di una causa civile iscritta al n. 284 del Ruolo Generale degli affari del contezioso dell'anno 1974 con sentenza depositata nella cancelleria della Pretura di Pistoia in data 4 ottobre 1976, successivamente registrata presso l'Ufficio del Registro di Pistoia in data 11 ottobre 1976 al n. 1265. A questo riguardo si allega alla presente la relativa copia del suddetto provvedimento.

STATO CONSERVATIVO

In generale l'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di conservazione sia per quanto riguarda gli spazi interni che le parti esterne.
Infatti, al piede delle murature di piano terra, sono presenti in alcuni locali zone in cui la risalita di umidità dal sottostante terreno ha provocato il distacco dell'intonaco e la messa a nudo della sottostante muratura. Vi è inoltre, in special modo ai piani superiori, una diffusa presenza di muffe che si estende sulle pareti verticali fino ad interessare, talvolta, anche il sovrastante solaio. In generale, l'umidità presente all'interno dell'appartamento, ha provocato un deciso deterioramento di ampie porzioni dell'immobile.
Pertanto l'impressione complessiva che si è ricavata dal sopralluogo è che, fermo restando la modesta qualità realizzativa del fabbricato comunque tipica di questa tipologia edilizia e del periodo di realizzazione nel quale si era ben poco attenti ai problemi di "benessere abitativo", l'appartamento sia stato oggetto di scarsa, per non dire nulla, manutenzione per un lunghissimo lasso di tempo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile abitativo in oggetto, nella sua conformazione originaria, è stato edificato in epoca remota successivamente, nei primi anni '60 del secolo scorso, risulta ampliato al piano terra in corrispondenza della loggia e al piano superiore dove fu realizzata una camera. Si tratta di una struttura originaria mista in laterizio e pietra con impalcati dei vari livelli in prevalenza del tipo in latero-cemento e tetto con travi ribassate in calcestruzzo e sovrastante laterizio, la copertura è del tipo a capanna con manto in laterizio. La loggia è stata realizzata con elementi puntiformi in calcestruzzo.
Questo fabbricato è collocato su due livelli con affacci sui prospetti sud ed ovest. Le pareti sono intonacate con finitura di tipo civile. I pavimenti sono eseguiti prevalentemente con piastrelle di ceramica e graniglia con finitura a mezzo di battiscopa. Le finestre e le porte-finestre, sono

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

internamente dotate nella maggior parte dei casi di infissi in legno, ed esternamente dotate principalmente di persiane in alluminio. Le porte sono in legno tamburato. I locali sono tutti tinteggiati. L'impianto elettrico è di tipo civile posto sotto traccia e sotto pavimento, composto da tubazioni corrugate, conduttori in rame isolato, scatole di derivazione e portafrutti. L'impianto idrico – sanitario è anch'esso con rete di distribuzione sotto traccia e sotto pavimento con sanitari in porcellana di colore bianco e rubinetterie cromate. È presente l'impianto di produzione dell'acqua calda con boiler e l'impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio. In occasione del sopralluogo effettuato, si è riscontrato, che gli impianti ivi presenti sembrano totalmente funzionanti. Il locale accessorio, anch'esso realizzato in occasione dell'ampliamento del fabbricato abitativo, è costituito da una struttura verticale in muratura con sovrastante solaio di copertura in latero-cemento ad una falda e manto in laterizio. Risulta pavimentato, intonacato e tinteggiato e dotato prevalentemente di infissi metallici.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come risulta dalla certificazione, rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 7 settembre 2021, sulla base di una visura dei dati presenti in anagrafe tributaria a nome della signora **** Omissis **** (esecutata) e della signora **** Omissis **** (comproprietaria non esecutata) non risultano registrati e attualmente in essere contratti di locazione, comodato o altro contratto dal quale si ricavi l'eventuale occupazione ad oggi di terzi relativamente al bene oggetto di stima. In base al certificato contestuale di residenza, di Stato di famiglia rilasciato dal Comune di Pistoia in data 6 luglio 2021 risulta che la signora **** Omissis ****, comproprietaria ed estranea alla procedura, risiede nell'immobile oggetto di questa procedura.
Si allega alla presente la certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate e il certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 29/12/1993 al 24/04/2012</td><td rowspan="5">**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****</td><td colspan="4">Dichiarazione di successione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td>29/12/1993</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle</td><td>26/08/1995</td><td>5579</td><td>3833</td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Entrate di Pistoia			
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro	10/02/1995	45	1102
Dal **24/04/2012** al **25/06/2021**	**** Omissis**** **** Omissis ****	**Dichiarazione di Successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			24/04/2012		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	27/09/2012	6973	5072
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro	26/07/2012	980	9990/12

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.

Si allega la copia della successione in morte del sig.ra **** Omissis **** quale ultimo titolo di provenienza immobiliare debitamente estratta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia.
Si allega altresì la copia della nota di trascrizione per l'impugnazione di rinunzia di eredità da parte dei creditori, trascritta in data 3 febbraio 2020, al Registro Particolare n. 540 e Registro Generale n. 818, a favore del creditore procedente sig. **** Omissis **** e contro la sig.ra **** Omissis ****, comproprietaria esecutata, per la quota di proprietà pari ad ½ sull'immobile in oggetto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 26/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna

  Iscritto a Pistoia il 22/09/2014

  Reg. gen. 6068 - Reg. part. 986

  Quota: 1/2

  Importo: € 100.000,00

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

  Contro **** Omissis ****

  Formalità a carico della procedura

  Capitale: € 330.000,00

  Percentuale interessi: 1,00 %

  Rogante: Tribunale di Livorno

  Data: 09/09/2014

  N° repertorio: 928

  N° raccolta: 2013

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

  Trascritto a Pistoia il 20/04/2015

  Reg. gen. 2688 - Reg. part. 1883

  Quota: 1/2

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

  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

In relazione alle formalità presenti, costituite da una trascrizione (verbale di pignoramento immobili) e da una iscrizione (ipoteca giudiziale) sarà necessario, a seguito della trascrizione del decreto di trasferimento immobiliare, predisporre le relative annotazioni. Gli importi esatti, andranno calcolati in base alle tariffe vigenti al momento dell'emissione del Decreto di Trasferimento. Nell'ipotesi che la prassi rimanga uguale a quella attuale, sarà necessario effettuare per quanto riguarda la trascrizione il pagamento in misura fissa dell'imposta ipotecaria, dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria. Per quanto riguarda l'ipoteca giudiziale sarà invece necessario effettuare il pagamento in misura fissa, dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria, mentre per l'imposta ipotecaria verrà determinata nella misura dello 0,50% del valore ipotecato laddove superiore al valore minimo previsto. Complessivamente si tratta di un importo di circa euro 2.500,00 comprensivo del relativo onorario tecnico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si allega alla presente l'ispezione ipotecaria telematica, eseguita per immobile e le relative note estese aggiornate alla data del 26 luglio 2021 tutt'ora gravanti sul bene in oggetto.
Si precisa che, nella nota R.P. 986 dell'anno 2014, i dati relativi all'importo del capitale e del totale dell'ipoteca sono riportati in modo invertito.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Operativo del Comune di Montale, approvato con delibera Consiglio Comunale n. 19 del 4 aprile 2019, classifica l'area che ricomprende l'immobile in oggetto nella disciplina degli insediamenti esistenti, all'interno dei tessuti storici ed emergenze storico architettoniche di tipo TS2 di cui all'art. 51 delle N.T.A. Il fabbricato risulta altresì ricompreso nella classe di valore degli edifici esistenti e complessi edilizi di classe 3 di cui all'art. 43 delle stesse N.T.A.
In questa classificazione sono ricompresi gli edifici che presentano caratteri costruttivi, tipologici o insediativi meritevoli di tutela e conservazione per parti significative (facciate, coperture, elementi di gronda, apparati decorativi e simili). Si tratta di edifici sui quali sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di tipo R2, sempre che la loro compatibilità sia dimostrata dalla relazione storico-critica sopracitata. Ove la stessa relazione dimostri come porzioni della costruzione siano frutto di ampliamenti non storicizzati e privi delle qualità e delle caratteristiche di cui in precedenza, sulle porzioni medesime sono ammissibili interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo R3. Sono inoltre ammessi interventi di ripristino per gli edifici o le porzioni demolite o crollate alle condizioni indicate all'art.30 per gli interventi di tipo R6.
Comunque tutti gli interventi ammessi, a prescindere dalla loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti condizioni:
- in nessun caso possono essere alterati gli elementi di pregio risultanti dalla analisi storico-critica di cui all'art.45, né può essere preclusa o compromessa la loro percezione;
- i caratteri architettonici, i materiali e le finiture degli eventuali ripristini o trasferimenti di volumi devono risultare coerenti con quelli della struttura originaria.
Per gli interventi sulle aree e sugli immobili pertinenziali valgono le disposizioni di cui al precedente art.42 comma 3: ove previsti dalla disciplina di zona, sono ammessi ampliamenti degli edifici pertinenziali nel rispetto delle indicazioni di cui ai precedenti commi 4 e 5 ed a condizione che il volume complessivo di detti edifici non superi il 20% del volume dell'edificio principale e che gli interventi, per i caratteri tipologici, per i materiali e le finiture siano coerenti con quelli dell'edificio principale. Per gli interventi su questi edifici è sempre prescritta la redazione della relazione storico-critica di cui all'art. 45 comma 1 delle più voltre richiamate N.T.A. Gli interventi sono assoggettati alle specifiche disposizioni di tutela dell'articolo 48.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'originario fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967. E' stato inoltre interessato da opere eseguite in difformità, relative ad aumenti di superficie dovuti alla realizzazione della centrale termica e del ripostiglio, eseguiti in un corpo di fabbrica distaccato e di una loggia ed una ulteriore camera in ampliamento al fabbricato esistente, per le quali è stata presentata al Comune di Montale in data 30 settembre 1986, al protocollo n. 12142, pratica edilizia n. 998/1986, la domanda di sanatoria. A seguito di tale domanda, ad oggi non risulta rilasciato il relativo titolo abilitativo. Dall'esame del fascicolo agli atti, risulta che il Responsabile del Settore Edilizia Privata, in data 14 gennaio 1995 abbia inoltrato, a mezzo raccomandata postale, all'allora proprietario, padre dell'attuale esecutata, una comunicazione, redatta in data 16 dicembre 1994, con la quale richiedeva una integrazione documentale propedeutica al rilascio del Titolo Abilitativo in Sanatoria. Sempre dall'esame degli atti, si riscontra che a tale comunicazione non sia susseguito alcun riscontro da parte dell'avente diritto.

Il complesso dei beni in esame è stato successivamente oggetto di modifiche esterne per la ristrutturazione del muretto esterno di confine delle proprietà, oltre alla realizzazione dell'intonaco e della cimasa sullo stesso muretto con posa di una sovrastante rete metallica, per le quali è stata presentata al Comune di Montale in data 2 maggio 1997, al protocollo n. 7248, di cui alla pratica edilizia n. 31/1997, la relativa Denuncia di Inizio Attività.

A seguire, per ulteriori modifiche esterne per la realizzazione del nuovo cancello di ingresso alla proprietà, è stata presentata al Comune di Montale in data 24 febbraio 1998, al protocollo n. 3157, di cui alla pratica edilizia n. 25/1998, una ulteriore Denuncia di Inizio Attività.

Successivamente, per ennesime modifiche esterne per la realizzazione della nuova fossa biologica a servizio dell'unità abitativa, è stata presentata al Comune di Montale in data 16 febbraio 1999, al protocollo n. 2971, di cui alla pratica edilizia n. 16/1999, una nuova Denuncia di Inizio Attività.

Infine, nel prosieguo, l'area pertinenziale del fabbricato è stata interessata da opere per la manutenzione straordinaria e il rifacimento parziale del muretto di confine della proprietà in parte crollato. Tali opere sono state oggetto di una ultima Dichiarazione di Inizio Lavori Asseverata, presentata al Comune di Montale in data 27 luglio 2001, al protocollo n. 14389, di cui alla pratica edilizia n. 128/2001.

Tra la documentazione presente in archivio, non è stata riscontrata l'attestazione di agibilità / abitabilità del fabbricato.

Alla luce di quanto descritto circa la particolare situazione edilizia-urbanistica in cui versa il fabbricato in oggetto, si ritiene opportuno suggerire di indicare nel bando di vendita che il fabbricato sarà posto in vendita nello stato di diritto e di fatto in cui si trova. Inoltre, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5°, del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 e dell'art. 40, comma 6°, della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985. Infine, eventuali abusi edilizio-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le norme di tempo in tempo vigenti lo permettano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in ripristino a cura e spese dell'aggiudicatario. Comunque, a seguito dei colloqui avuti con il tecnico del settore edilizia privata del comune di Montale, in occasione dell'esame documentale delle pratiche presso l'archivio, è emerso che, stante l'attuale normativa, si può plausibilmente ipotizzare ancora oggi un esito favorevole della pratica amministrativa di sanatoria sopra richiamata a fronte del pagamento dei soli diritti di segreteria e della marca da bollo.
Tuttavia il favorevole rilascio della sanatoria non metterebbe al riparo il fabbricato da ulteriori incongruenze edilizie emerse a seguito del sopralluogo effettuato. Infatti, con riferimento a quanto riportato negli elaborati grafici che hanno contraddistinto il fabbricato nel corso del tempo, sui luoghi si riscontrano difformità con quest'ultimi, relativamente al fabbricato distaccato che contiene i locali accessori all'abitazione principale, nonché ad alcune lievi divergenze con le misure indicate nei grafici edilizi. In particolare, comunque, la difformità più rilevante riscontrata si riferisce ad una maggior dimensione del locale ripostiglio.
Ai fini del rispetto normativo, da una preliminare analisi, per le incongruità riscontrate, si ipotizza che non sia facilmente possibile ricorrere alla "doppia conformità", intendendo con tale termine la verifica della conformità all'epoca della realizzazione ed al momento dell'emanazione del provvedimento sanzionatorio da attivare ai nostri giorni. Pertanto, una porzione del locale accessorio esterno, difficilmente potrà essere sanata con la sua attuale destinazione. A questo riguardo la relativa superficie, seppur modesta, non è stata analizzata nel calcolo della superficie commerciale.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si precisa che il fabbricato in oggetto non ricade nella fattispecie e pertanto non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Montale (PT) - Via Enrico Toti, 3, piano T – 1, oltre accessori

Terratetto di civile abitazione, posto ai piani terra e primo, sul lato ovest di una più ampia schiera di fabbricati, ubicato in Comune di Montale, frazione Fognano, via Enrico Toti 3, a cui si accede dal resede esterno per mezzo di un passo pedonale a comune. Risulta composto al piano terra da soggiorno, cucina, ripostiglio sottoscala e scala interna di collegamento con il piano primo dove si trovano collocate due camere un bagno e un disimpegno. Da una delle camere si accede, per mezzo di una piccola apertura rialzata posta in parete, ad un vano collocato sull'estradosso delle scale interne utilizzabile come ripostiglio. Risultano inoltre accessori esclusivi dell'immobile, un loggiato adiacente al prospetto principale, un ripostiglio e una centrale termica situati in piccolo corpo di fabbrica distaccato ed infine il suddetto resede esclusivo in parte pavimentato ed in parte a verde.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 11, Categoria A4
L'immobile è interessato dall'esecuzione immobiliare per il diritto di Proprietà (1/2)
La stima del più probabile valore di mercato del fabbricato verrà svolta utilizzando il cosiddetto metodo sintetico-comparativo. Si opererà cioè considerando la patrimonialità attiva e passiva degli immobili in relazione a correnti stime commerciali di valori di mercato oppure in riferimento a valori comparativi. In generale con il metodo sintetico si devono accertare, con ricerche di mercato, le variazioni dei prezzi dei fabbricati contenenti l'unità in oggetto. Tali prezzi devono essere poi "calzati" sull'unità in oggetto di stima in funzione delle principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche che connotano le consistenze da stimare rispetto ai valori utilizzati come comparativi. Il metodo, che in apparenza può sembrare semplicistico, per essere applicato correttamente necessita in realtà di una larga massa di dati aggiornati di compravendita di immobili analoghi.
Il bene in oggetto presenta delle peculiarità che rendono articolata e complessa la sua stima. Si tratta infatti di un'unità che presenta significativi elementi di appetibilità come, ad esempio, la collocazione all'interno del nucleo storico della frazione, il pregevole contesto edilizio-architettonico circostante, la collocazione all'interno di un fabbricato indipendente, la buona distribuzione planimetrica, il resede circostante, la prossimità alle strutture ed ai servizi pubblici a cui fanno però da contraltare aspetti negativi quali, ad esempio, la mancanza di un posto auto esclusivo, la difficoltà di parcheggio auto, nonché l'accesso ai beni che avviene percorrendo una viabilità di terzi, praticamente di fatto di tipo pedonale.
Inoltre, tra gli aspetti negativi che possono significativamente influenzare un potenziale acquirente vi è senza dubbio da segnalare la vetustà del fabbricato.
Di conseguenza, la stima del bene non solo richiede accuratezza nella selezione dei termini di paragone (perché le banche dati disponibili contengono valori di riferimento disomogenei e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

non banalmente comparabili con il caso specifico) ma anche nel tenere conto dell'incidenza di qualsiasi elemento che possa rappresentare un eventuale punto debole nell'offerta immobiliare.

E' evidente che i valori immobiliari finali di stima sono influenzati, oltre che dall'aleatorietà connessa all'assunzione dei prezzi unitari, anche dalla precisione ed accuratezza raggiunta nelle misure quantitative determinate con il suddetto metodo. Si osserva che, in questo caso, l'attendibilità del risultato finale è assai più condizionata dalla scelta del prezzo appropriato che non dall'accuratezza raggiunta nella determinazione quantitativa. Stanti le finalità cui è diretta la valutazione, il sottoscritto ha comunque adottato criteri di valutazione prudenziali ed i valori assunti per la stima sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Per la stima del fabbricato la prima operazione svolta è stata quella di individuare con esattezza, all'interno della banca dati proposta dall'O.M.I., la classificazione della zona in cui è collocata l'unità immobiliare in oggetto. Per fare questo si è ricorso alla funzione GEOPOI, presente ovviamente all'interno dell'Osservatorio, che permette di individuare graficamente la zona in cui ricade l'unità in oggetto. Nel nostro caso si tratta di un fabbricato inserito nella zona "E2", microzona catastale "1", fascia "suburbana / Tobbiana, Fognano e frazioni collinari". La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare individua per tale zona come tipologia prevalente le abitazioni di tipo civile e la destinazione residenziale con stato conservativo normale.

Successivamente, attraverso il nuovo servizio messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate a far data dal 7 dicembre 2020, si è provveduto alla "*Consultazione dei valori immobiliari dichiarati"* nel periodo ad oggi disponibile che va dal 1° gennaio 2019 fino al 31 agosto 2020. A fronte di questa ricerca si sono individuati, in un raggio di 500 metri dal bene in oggetto, ben cinque contratti di compravendita relativi ad immobili residenziali potenzialmente comparabili con quello in oggetto. Nel dettaglio della scheda di ogni contratto si è potuto dedurre il corrispettivo dichiarato, la zona O.M.I. di riferimento con la relativa localizzazione sul territorio, oltreché la relativa categoria catastale e i dati di superficie. Purtroppo però, per questioni di privacy, il servizio non permette di poter direttamente estrapolare elementi essenziali, quali gli estremi di identificazione catastale e quelli di trascrizione, per procedere con l'estrazione del contratto, elemento quest'ultimo indispensabile per poterne valutare l'effettiva comparabilità. Per uno di questi contratti, quello del giugno 2019, si evidenzia che il rapporto fra il corrispettivo dichiarato di euro 85.000 ed i cinque vani catastali dell'immobile censito in categoria catastale A4, determina un valore di riferimento per ogni vano compravenduto di circa euro 17.000,00.

A seguire, sono state eseguite le ormai classiche indagini attraverso i canali del libero mercato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

delle compravendite immobiliari attraverso la ricerca su alcuni siti internet delle principali Agenzie Immobiliari. Si è provveduto a reperire alcune proposte relative ad immobili "comparabili" a quello in oggetto, con una tipologia edilizia analoga e collocati nelle vicinanze da questo. In tutti i casi visionati, al di là delle modeste differenze nelle superfici che si possono riscontrare, si tratta di unità che hanno un "taglio", cioè una composizione dei vani principali, analoga a quella in oggetto.

Si ritiene comunque opportuno evidenziare due aspetti. Il primo riguarda l'esiguo numero di annunci in vendita che è possibile reperire nella zona in relazione alle caratteristiche immobiliari comparabili. Il secondo riguarda l'estrema variabilità dei prezzi che si riscontra negli immobili reperiti.

Tra tutti i comparabili reperiti se ne riportano nel seguito quelli relativi a quattro immobili più simili a quello in oggetto.

In particolare di tratta di:

-1), reperito sul sito internet dell'Agenzia Immobiliare "Mediatori Group" di Montemurlo *(riferimento 88844509 – codice annuncio 253048 – data annuncio 18 giugno 2021),* relativo ad un appartamento ubicato nella frazione di Fognano. L'immobile risulta descritto come un terratetto unifamiliare facente parte di una schiera di più fabbricati. Viene altresì presentato come un immobile per il quale risulta necessaria una profonda ristrutturazione. Risulta composto da una zona giorno al piano terra e da una zona notte al piano primo. L'accesso all'immobile avviene per mezzo di un giardino esclusivo. Al suo interno sono presenti due vani principali, una cucina abitabile e due camere da letto. Viene infine precisato che l'immobile non è soggetto al pagamento di alcuna spesa di natura condominiale. La superficie di riferimento dichiarata è di circa 80 mq. La richiesta è pari ad euro 75.000,00. Svolgendo una sommaria analisi della superficie commerciale complessiva, e considerando che comunque circa un 5-10% di riduzione del prezzo in potrebbe ottenere in fase di trattativa, si determina un prezzo dell'immobile indicativamente di circa euro 900,00 per ogni metro quadrato di superficie;

-2), reperito sul database del sito internet specializzato "I Love Casa" *(riferimento 252),* relativo ad un appartamento ubicato nella frazione di Fognano. Anche in questo caso l'immobile risulta descritto come un terratetto unifamiliare facente parte di una schiera di più fabbricati. Le condizioni di manutenzione sono rappresentate come buone. L'immobile risulta articolato su due piani fuori terra oltre piccola soffitta e garage esterno. L'accesso avviene per mezzo di un resede esclusivo sul quale è ubicato un piccolo bagno esterno. E' composto da ingresso, cucina abitabile, soggiorno al piano terra, due camere matrimoniali e bagno al piano primo. Come detto completano l'offerta la piccola soffitta, definita al "grezzo" ed il garage esterno dotato di copertura a terrazzo praticabile. Come nel caso precedente, viene precisato che l'immobile non è soggetto al pagamento di alcuna spesa di natura condominiale. La

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

superficie principale di riferimento dichiarata è di circa 80 mq. Aggiungendo quella accessoria ragguagliata con i canonici coefficienti si può determinare una superficie complessiva di circa 115 mq. La richiesta è pari ad euro 145.000,00. Svolgendo una sommaria analisi della superficie commerciale complessiva, e considerando che comunque circa un 5-10% di riduzione del prezzo in potrebbe ottenere in fase di trattativa, si determina un prezzo dell'immobile indicativamente di circa euro 1.100,00 per ogni metro quadrato di superficie; **-3),** reperito sul sito internet dell'Agenzia Immobiliare "Mediatori Group" di Montemurlo *(riferimento 89759031 – codice annuncio 132529 – data annuncio 26 luglio 2021)*, relativo ad un appartamento ubicato nella limitrofa frazione di Tobbiana in posizione ottimale, in quanto prossimo alla viabilità principale della frazione. L'immobile risulta descritto come un terratetto unifamiliare. Viene altresì indicata la necessità di una ristrutturazione "leggera". E' composto da cucina abitabile con annesso balcone, soggiorno, due ampie camere matrimoniali e un bagno. L'offerta è completata da una cantine di circa 20 mq ed un garage di 15 mq oltre ad una possibilità di parcheggio nel piazzale adiacente. La superficie di riferimento dichiarata è di circa 70 mq. La richiesta è pari ad euro 80.000,00. Svolgendo una sommaria analisi della superficie commerciale complessiva, e considerando che comunque circa un 5-10% di riduzione del prezzo in potrebbe ottenere in fase di trattativa, si determina un prezzo dell'immobile indicativamente di circa euro 1.000,00 per ogni metro quadrato di superficie; **-4),** reperito sul sito internet dell'Agenzia Immobiliare "Arca" di Pistoia *(riferimento 77150220 – codice annuncio 3041 – data annuncio 21 luglio 2021),* relativo ad un appartamento ubicato nella limitrofa frazione di Tobbiana. L'immobile risulta descritto come un terratetto unifamiliare in buone condizioni. E' composto ingresso – soggiorno, tinello, cucinotto al piano terra, camera con bagno al piano terra rialzato, ulteriore camera e ripostiglio al piano primo. E' inoltre presente un corpo di fabbrica accessorio che ospita il locale lavanderia e un ripostiglio oltre il resede esterno esclusivo. Anche in quest'ultimo caso, viene precisato che l'immobile non è soggetto al pagamento di alcuna spesa di natura condominiale. La superficie di riferimento dichiarata è di circa 130 mq. La richiesta è pari ad euro 155.000,00. Svolgendo una sommaria analisi della superficie commerciale complessiva, e considerando che comunque circa un 5-10% di riduzione del prezzo in potrebbe ottenere in fase di trattativa, si determina un prezzo dell'immobile indicativamente di circa euro 1.100,00 per ogni metro quadrato di superficie.

In definitiva la stima si è basata sulla comparazione di alcuni parametri riscontrabili negli annunci immobiliari esaminati con quanto offerto dall'unità in oggetto; in particolare si sono confrontati i prezzi di vendita, le date di pubblicazione degli annunci, le superfici, gli stati di manutenzione generale, le caratteristiche tipologiche dei locali e la collocazione nel contesto edilizio circostante. Di conseguenza, si è proceduto ponderando adeguatamente tutti gli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

elementi riscontrati arrivando a ritenere corretto assumere come valore di mercato dell'immobile in oggetto l'importo di euro 900,00 per ogni metro quadrato di superficie. Quanto fin qui determinato è stato poi anche confrontato, con le necessarie cautele tecniche, con quanto riscontrabile nelle quotazioni immobiliari riportate nella banca O.M.I. che con riferimento ai valori disponibili relativi al secondo semestre 2020 nelle fascie per la nostra tipologia (abitazioni economico/civili) riporta un valore di mercato compreso tra un minimo di euro 1.250,00 ed un massimo di euro 1.550,00 al metro quadrato riferito alla superficie commerciale.

Rispetto ai valori riportati nelle tabelle O.M.I., analisi comunque necessaria per avere un'ulteriore conoscenza dell'andamento del mercato immobiliare, si riscontra che il valore di stima assunto in euro 900,00 al metro quadrato, al netto di tutti i costi considerati nel corso della presente perizia, si pone ben al di sotto del limite inferiore di quanto riportato nelle banche dati immobiliari. Il motivo principale è da ricondursi alla previsione di poter offrire sul mercato un'unità immobiliare decisamente poco manutenuta, ubicata in un contesto edilizio sicuramente pregevole ma comunque vetusta e realizzata con le tecniche costruttive ed i materiali propri di quel periodo e oltremodo priva di alcuna possibilità di stazionamento per un autoveicolo.

Pertanto, moltiplicando la superficie individuata al precedente paragrafo "consistenza", pari a 116 mq, per il valore unitario di euro 900,00 al metro quadrato, si ottiene un valore di stima pari a euro 104.400,00.

Per una ulteriore conferma del valore di stima immobiliare, si può fare anche riferimento al servizio dell'Agenzia delle Entrate per la "Consultazione dei valori immobiliari dichiarati", con il quale si può determinare un ulteriore elemento di possibile confronto, riscontrabile nel numero di vani che compongono gli immobili oggetto di comparazione. A questo proposito alla lettura del contratto del giugno 2019 sopra citato, si desume che il valore del singolo vano catastale, dei cinque presenti, è di circa euro 17.000,00. In quest'ottica si evidenzia che il singolo vano, dei cinque vani e mezzo che costituiscono l'immobile in oggetto, può essere stimato in circa euro 19.000,00. Questo significa che, molto sommariamente, il valore del singolo vano è paragonabile a quello determinato per l'immobile in oggetto.

Di conseguenza, il più probabile valore di stima complessivo dell'immobile, in funzione della superficie commerciale e del valore unitario al metro quadrato assunto, arrotondato è pari a euro 104.000,00 per l'intera proprietà e pari ad euro 52.000,00 relativamente alla quota esecutata. *(Si precisa che tale importo deve essere considerato "netto" cioè ricomprendente anche tutti i vari costi stimati nel corso della presente perizia).*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 20 settembre 2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
geometra Massimiliano Paolini

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Montale (PT) - Via Enrico Toti, 3, piano T – 1, oltre accessori

  Terratetto di civile abitazione, posto ai piani terra e primo, sul lato ovest di una più ampia schiera di fabbricati, ubicato in Comune di Montale, frazione Fognano, via Enrico Toti 3, a cui si accede dal resede esterno per mezzo di un passo pedonale a comune. Risulta composto al piano terra da soggiorno, cucina, ripostiglio sottoscala e scala interna di collegamento con il piano primo dove si trovano collocate due camere un bagno e un disimpegno. Da una delle camere si accede, per mezzo di una piccola apertura rialzata posta in parete, ad un vano collocato sull'estradosso delle scale interne utilizzabile come ripostiglio. Risultano inoltre accessori esclusivi dell'immobile, un loggiato adiacente al prospetto principale, un ripostiglio e una centrale termica situati in piccolo corpo di fabbrica distaccato ed infine il suddetto resede esclusivo in parte pavimentato ed in parte a verde.

  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 11, Categoria A4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 112/2015 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Montale (PT) - Via Enrico Toti, 3, piano T – 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota esecutata**	1/2
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 11, Categoria A4	**Superficie**	116,00 mq
Stato conservativo:	In generale l'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di conservazione sia per quanto riguarda gli spazi interni che le parti esterne. Infatti, al piede delle murature di piano terra sono presenti, in alcuni locali, zone in cui la risalita di umidità dal sottostante terreno ha provocato il distacco dell'intonaco e la messa a nudo della sottostante muratura. Vi è inoltre, in special modo ai piani superiori, una diffusa presenza di muffe che si estende sulle pareti verticali fino ad interessare, talvolta, anche il sovrastante solaio. In generale, l'umidità presente all'interno dell'appartamento, ha provocato un deciso deterioramento di ampie porzioni dell'immobile. Pertanto l'impressione complessiva che si è ricavata dal sopralluogo è che, fermo restando la modesta qualità realizzativa del fabbricato, comunque tipica di questa tipologia edilizia e del periodo di realizzazione nel quale si era ben poco attenti ai problemi di "benessere abitativo", l'appartamento sia stato oggetto di scarsa, per non dire nulla, manutenzione per un lunghissimo lasso di tempo.		
Descrizione:	Terratetto di civile abitazione, posto ai piani terra e primo, sul lato ovest di una più ampia schiera di fabbricati, ubicato in Comune di Montale, frazione Fognano, via Enrico Toti 3, a cui si accede dal resede esterno per mezzo di un passo pedonale a comune. Risulta composto al piano terra da soggiorno, cucina, ripostiglio sottoscala e scala interna di collegamento con il piano primo dove si trovano collocate due camere un bagno e un disimpegno. Da una delle camere si accede, per mezzo di una piccola apertura rialzata posta in parete, ad un vano collocato sull'estradosso delle scale interne utilizzabile come ripostiglio. Risultano inoltre accessori esclusivi dell'immobile, un loggiato adiacente al prospetto principale, un ripostiglio e una centrale termica situati in piccolo corpo di fabbrica distaccato ed infine il suddetto resede esclusivo in parte pavimentato ed in parte a verde.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
  Iscritto a Pistoia il 22/09/2014
  Reg. gen. 6068 - Reg. part. 986
  Quota: 1/2
  Importo: € 100.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 330.000,00
  Percentuale interessi: 1,00 %
  Rogante: Tribunale di Livorno
  Data: 09/09/2014
  N° repertorio: 928
  N° raccolta: 2013

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
  Trascritto a Pistoia il 20/04/2015
  Reg. gen. 2688 - Reg. part. 1883
  Quota: 1/2
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009