

## TRIBUNALE DI PISTOIA

Oggetto: FALLIMENTO n° 24/07 “*OMISSIS*”, nonché dei soci ill.te res.li, *OMISSIS* e *OMISSIS*.

Magistrato Dott.ssa Patrizia Martucci.

Curatore: Dott. Paolo Caselli

Il sottoscritto geom. Porta Simone, nato a Firenze il 09 luglio 1979, cod. fisc. PRT SMN 79L09 D612C, iscritto al collegio dei geometri della Provincia di Pistoia al n° 1444, con ufficio posto a Pistoia, in via Donatori del Sangue n° 35/A, tel e fax 0573/ 99.44.80, nella sua qualità di assistente del Curatore del Fallimento suddetto, nominato nell'udienze del 10/07/08 e 03/10/08, si appresta a redigere la presente relazione di stima in ottemperanza all'art. 107 della L.F., avendo individuato a nome della società fallita e/o a nome dei soci ill.te res.li, i seguenti **n° 3 lotti**.

### LOTTO N° 1

#### DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi della NUDA PROPRIETA' pari ad 1/1 su appartamento di civile abitazione, posto nel Comune di Pistoia, in via Cilea n° 23/b sito al piano terra di un fabbricato di vecchia costruzione a schiera e composto da due unità, una per piano e così disposto: cucina, sala, wc, camera, disimpegno, oltre a cantina posta al piano interrato e raggiungibile direttamente dal disimpegno tramite scala interna.

Forma inoltre parte del lotto giardino esterno situato su porzione del lato sud del fabbricato.

Detto immobile è raggiungibile direttamente dalla vicina via Cilea, previo transito su corte a comune con altre proprietà, successivo passaggio su ulteriore camminamento ed area di manovra a comune con l'unità di cui al lotto n° 2 ed infine da ingresso a comune anch'esso con detta unità.

Durante il sopralluogo effettuato in data 16 dicembre 2008, l'abitazione si trovava in condizioni di manutenzione buone, originate da opere di rimodernamento eseguite durante gli anni 89/90. Le pavimentazioni ed i rivestimenti sono di media qualità, gli impianti funzionanti, con certificazioni non reperite e gli infissi sono di tipo economico. L'impianto di riscaldamento è a comune con l'unità di cui al lotto n° 2, costituito da caldaia a metano disposta nella soffitta del suddetto lotto.

L'immobile è di nuda proprietà della esecutata, sig.ra *OMISSIS*, mentre usufruttuaria risulta essere *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il *OMISSIS* 1929, giusto l'atto di donazione ai rogiti del Notaio Gualtiero Cappellini di Pistoia in data 26/07/1983, trascritto a Pistoia il 11/08/1983 al n° 3301 di reg. part.

Il giardino esterno è per quota indefinita di usufrutto della sig. *OMISSIS* e per la relativa quota di nuda proprietà di *OMISSIS*, mentre la restante quota da definire, è di proprietà di *OMISSIS* e sempre di *OMISSIS* in comunione dei beni, fino a completarne la piena proprietà.

## **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

Il bene qui rappresentato è censito al Catastro Fabbricati del Comune di Pistoia, al giusto conto, nel Foglio di mappa 217, particella 229, subalterno 1, categoria A/4, classe 4<sup>^</sup>, consistenza vani 4,5, rendita € 167,33.

Il giardino è censito al C.F. di detto Comune, nel Foglio di mappa 217, particella 230, subalterno 1, categoria F/1 di mq 26.

Il camminamento ed area di manovra a comune con l'unità di cui al lotto n° 2 è anch'essa censita al C.F. di detto Comune, nel Foglio di mappa 217, particella 230, sub. 2 BCNC.

Ai fini storico catastali si dichiara che tutti i subalterni del mappale 230 sono stati generati per frazionamento della particella originaria n° 230 priva di subalterni, ex corte esterna a comune con i sub 1 e 3 del mappale 229, giusti Docta presentati presso l'Agenzia del Territorio il 14/05/09 ai prott. 77689 e 77703 (All. B e C).

La striscia per l'accesso a comune con altre unità è rappresentata al C.F. di detto Comune, nel Foglio di mappa 217, particella 1283, BCNC.

Si fa infine presente che in fase di rilievo dell'area esterna, l'ex resede a comune con le unità abitative di cui ai lotti 1 e 2 (ex 230) risulta contornato da muro di recinzione, costruito in posizione arretrata rispetto al reale confine catastale, perciò una striscia di terreno è rimasta interclusa tra il reale confine e la muratura. Tale striscia rappresentata nell'elaborato planimetrico allegato alla lettera "C", avente forma ad "L", risulta essere la parte esterna alla linea tratteggiata dei subalterni 2 e 3 del mappale 230.

Lo stato dei luoghi ed il trascorrere del tempo hanno fatto sì che detta striscia sia ormai stata inglobata dai resedi di altra proprietà circostanti.

## **DESTINAZIONE URBANISTICA**

L'appartamento al piano terra risulta edificato in data antecedente al 01 settembre 1967 e successivamente risulta essere stata rilasciata, per opere eseguite senza titolo, Concessione a Sanatoria n° 401 del 22/02/1990, giusta Pratica di Condono 1246/22 (All. "T<sup>ra</sup>")

Successivamente a tale titolo risulta essere stato presentato presso il Comune di Pistoia art. 26 di cui alla L.47/85, per modifiche interne, giusta la pratica Edilizia n° 977/89, prot. 18900 del 30/03/1989 (All. G).

L'ingresso a comune con l'unità di cui al lotto n° 2, e il portico, sono altresì stati oggetto di opere eseguite senza titolo, regolarizzate con Concessione a Sanatoria n° 1102 del 11/11/1989, giusta la pratica di condono n° 1247/22 (All. H)

Ai sensi della L.47/85 e smi, l'immobile risulta conforme agli strumenti urbanistici, ad eccezione di modeste opere interne realizzate successivamente all'ultimo titolo abilitativo, come il diverso profilo dell'apertura tra la cucina e la sala, nonché l'ampliamento dell'apertura che collega la sala con il disimpegno. Per tali opere si rende necessario richiedere un Accertamento di

Conformità a Sanatoria di cui all'art. 140 della L.R. 1/2005, con un costo stimato comprensivo di spese tecniche pari ad € 4.000,00 (euro quattromila/00).

#### **PROVENIENZA**

Il suddetto bene risulta pervenuto per la nuda proprietà alla Sig. **OMISSIS**, per donazione della madre **OMISSIS**, la quale se ne riservava l'usufrutto vita natural durante, giusto atto di donazione ai rogiti del Notaio Gualitiero Cappellini di Pistoia in data 26/07/1983, trascritto a Pistoia il 11/08/1983 al n° 3301 di reg. part. (All. I).

Il giardino esterno ed il camminamento a comune a comune con l'unità di cui al lotto n° 2, sono pervenuti per atto di assegnazione di oneri condominiali ai rogiti del Notaio Maurizio Ersoch di Pistoia del 17/09/1987, trascritto a Pistoia il 24/09/1987 al n° 3847 di reg. part. (All. I.)

#### **GRAVAMI**

L'immobili in oggetto alla data del 03/07/09 risultano gravati dalle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria n° 1324 del 13/06/2006, ai rogiti del Notaio Vincenzo Bafunno di Quarrata in data 08/06/06, concessa a garanzia di mutuo fondiario, per un importo di € 300.000,00 e di durata decennale, a favore della **OMISSIS** con domicilio a Quarrata, in via Montalbano n° 75, gravante sul bene di cui al lotto n° 2, sul camminamento a comune con detta unità, identificato dal mappale 230 sub. 2 e sul giardino di cui al sub. 1.
- Ipoteca giudiziale n° 2351 del 20/10/2006, derivante da decreto ingiuntivo, per importo pari ad € 160.000,00, a favore della **OMISSIS**, formalità iscritta dallo Studio Legale **OMISSIS**, gravante oltre che al bene di cui al lotto n° 2, anche sul bene in oggetto, sul camminamento a comune e sul giardino;
- Ipoteca giudiziale n° 2373 del 23/10/2006, derivante da decreto ingiuntivo, per importo pari ad € 150.000,00, a favore della **OMISSIS**, formalità iscritta dall'Avv. **OMISSIS**, gravante oltre che al bene di cui al lotto n° 2, anche sul bene in oggetto e NON sugli agi esterni;
- Ipoteca giudiziale n° 2655 del 27/11/2006, derivante da decreto ingiuntivo, per importo pari ad € 33.000,00, a favore della **OMISSIS**, gravante oltre che al bene di cui al lotto n° 2, anche sul bene in oggetto e NON sugli agi esterni;
- Trascrizione Contro n° 1545 del 16/03/07, verbale di pignoramento immobili, a favore della **OMISSIS**, formalità trascritta dall'Avv. **OMISSIS**, gravante sul bene in oggetto, sul camminamento a comune e sul giardino;

- Trascrizione Contro n° 5276 del 09/09/08, sentenza dichiarativa di fallimento, a favore della Massa dei Creditori del fallimento di **OMISSIS** di **OMISSIS** e **OMISSIS**, formalità trascritta dal Dott. Caselli Paolo di Pistoia alla via Venturi n° 1/b, gravante oltre che al bene di cui al lotto n° 2, anche sul bene in oggetto, sul camminamento e sul giardino;

Il lotto attualmente non risulta locato a terzi, ma abitato dall'usufruttuario. Non risultano vincoli di natura edificatoria e/o storici-artistici e/o oneri di natura condominiale.

#### GIUDIZIO DI STIMA

Valutato quando descritto in precedenza, tenuto conto del valore medio di mercato per immobili aventi ubicazione e caratteristiche simili, nonché delle difformità di cui ai precedenti capitoli, il sottoscritto si appresta a quantificarne il valore di mercato tramite una stima sintetica parametrica, tenendo come parametro il mq di superficie commerciale e come valore unitario, il costo al mq di immobili simili:

#### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

|                               |          |                       |               |
|-------------------------------|----------|-----------------------|---------------|
| - Abitazione                  | mq 87,00 | coeff. riduzione 1,00 | Tot. 87,00 mq |
| - Cantina                     | mq 26,00 | coeff. riduzione 0,20 | Tot. 5,20 mq  |
| - Giardino                    | mq 32,00 | coeff. riduzione 0,15 | Tot. 4,80 mq  |
| Totale superficie commerciale |          |                       | mq 97,00      |

Prendendo come valore unitario € 1.800,00/mq per la superficie commerciale di immobili con caratteristiche simili, il valore dell'immobile è il seguente: 97,00 mq x 1.800,00 € = € 174.600,00.

Il valore sopra descritto è riferito alla piena proprietà, mentre l'immobile oggetto di esecuzione è posseduto a titolo di nuda proprietà, per cui si provvede alla correzione del valore in base all'età dell'usufruttuario,

ovvero:

- Età usufruttuario alla data del fallimento (17/03/07) 78 anni;
- Coefficiente di calcolo 9,00;
- Tasso di interesse in vigore 3,00 %;
- Valore **Nuda Proprietà** = 174.600,00 € - (174.600,00 € x 3 % x 9,00) = **127.458,00 €**

Ne deriva che, tenuto conto degli eventuali costi per un'eventuale sanatoria, nonché di tutti quegli elementi che possano influire sulla libera commerciabilità di immobili con caratteristiche simili, il più probabile valore di mercato per la nuda proprietà di cui al "**Lotto 1**" sia pari ad

€ 122.000,00 (euro Centoventiduemila/00).

#### LOTTO N° 2

#### DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi della piena **PROPRIETA'** pari ad 1/1 su appartamento di civile abitazione, posto nel Comune di Pistoia, in via Cilea n° 23/b sito al piano primo di un fabbricato di vecchia costruzione a schiera e composto da due unità, una per piano e così disposto: cucina, sala, wc, camera, camerina, disimpegno, ingresso al piano terra e rampa di scale esclusiva, oltre a soffitta praticabile per circa la metà della superficie posta al piano soprastante e raggiungibile direttamente dal bagno tramite scala interna adagiata sul soprascala dell'ingresso.

Forma inoltre parte del lotto, portico in muratura posizionato al piano terreno in corrispondenza dell'incrocio dei lati del confine materiale del camminamento a comune con l'unità di cui al lotto n° 1, aperto su due lati ed in buono stato di manutenzione.

L'appartamento è raggiungibile direttamente dalla vicina via Cilea, previo transito su corte a comune con altre proprietà, successivo passaggio su ulteriore camminamento ed area di manovra a comune con l'unità di cui al lotto n° 1 ed infine da ingresso a comune anch'esso con l'unità di cui al lotto n° 1. Il camminamento esterno a comune è pavimentato in cotto, dotata di accesso carrabile tramite cancello elettrico e cancello pedonale.

Durante il sopralluogo effettuato in data 16 dicembre 2008, l'abitazione si trovava in condizioni di manutenzione buone, originate da opere di rinnovamento recenti. In particolare la camera matrimoniale ha pavimenti in parquet, con finiture sulle pareti in "encausto veneziano", mentre il bagno risulta completamente rifatto con materiale di ottimo pregio. Le pavimentazioni ed i rivestimenti restanti sono di media qualità, gli impianti funzionanti, con certificazioni non reperite e gli infissi sono di tipo economico. L'impianto di riscaldamento è a comune con l'unità di cui al lotto n° 1, costituito da caldaia a metano disposta nella suddetta soffitta.

L'immobile è di piena proprietà degli esecutori, sig.ra **OMISSIS** e **OMISSIS**, avendolo acquistato in comunione dei beni per la quota di 1/2 ciascuno, a seguito di atto pubblico di compravendita ai rogiti del Notaio Gualthero Cappellini di Pistoia in data 06/07/1983, trascritto a Pistoia il 03/08/1983 al n° 3137 di reg. part..

Il portico esterno è per quota indefinita di usufrutto della sig. **OMISSIS** e per la relativa quota di nuda proprietà di **OMISSIS**, mentre la restante quota da definire, di proprietà di **OMISSIS** e sempre di **OMISSIS** in comunione dei beni, fino a completarne la piena proprietà.

#### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

Il bene qui rappresentato è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia, al giusto conto, nel Foglio di mappa 217, particella 229, subalerno 3, categoria A/3, classe 3<sup>^</sup>, consistenza vani 5, rendita € 271,14.

Il portico è censito al C.F. di detto Comune, nel Foglio di mappa 217, particella 230, subalerno 3, categoria C/7 di mq 12, rendita proposta € 15,49.

Il camminamento ed area di manovra a comune con l'unità di cui al lotto n° 1 è anch'essa censita al C.F. di detto Comune, nel Foglio di mappa 217, particella 230, sub. 2 BCNC.

Ai fini storico catastali si dichiara che tutti i subalterni del mappale 230 sono stati generati da frazionamento della particella originaria n° 230 priva di subalterni, ex corte esterna a comune con i sub 1 e 3 del mappale 229, giusti Docfa presentati presso l'Agenzia del Territorio il 14/05/09 ai prott. 77689 e 77703 (All. B e C).

La striscia per l'accesso a comune con altre unità è rappresentata al C.F. di detto Comune, nel Foglio di mappa 217, particella 1283, BCNC.

Si fa infine presente che in fase di rilievo dell'area esterna, l'ex resede a comune con le unità abitative di cui ai lotti 1 e 2 (ex 230) risulta contornato da muro di recinzione, costruito in posizione arretrata rispetto al reale confine catastale, perciò una striscia di terreno è rimasta interclusa tra il reale confine e la muratura. Tale striscia rappresentata nell'elaborato planimetrico allegato alla lettera "C", avente forma ad "L", risulta essere la parte esterna alla linea tratteggiata dei subalterni 2 e 3 del mappale 230.

Lo stato dei luoghi ed il trascorrere del tempo hanno fatto sì che detta striscia sia ormai stata inglobata dai resedi di altra proprietà circostanti.

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

L'appartamento al piano primo risulta edificato in data antecedente al 01 settembre 1967 e successivamente risulta essere stata rilasciata, per opere eseguite senza titolo, Concessione a Sanatoria n° 524 del 11/11/1989, giusta Pratica di Condono 1245/22 (All. O).

L'ingresso a comune con l'unità di cui al lotto n° 1 e il portico, sono altresì stati oggetto di opere eseguite senza titolo, regolarizzate con Concessione a Sanatoria n° 1102 del 11/11/1989, giusta la pratica di condono n° 1247/22 (All. H).

Ai sensi della L.47/85 e smi, l'immobile risulta conforme agli strumenti urbanistici, ad eccezione di alcune opere interne realizzate successivamente all'ultimo titolo abilitativo, quali il diverso accesso alla camera matrimoniale, la sensibile riduzione del bagno per far posto all'accesso della camera, l'eliminazione del un ripostiglio nella parte terminale del disimpegno, nonché la creazione di un'altra apertura per l'accesso alla sala. Per tali opere si rende necessario richiedere un Accertamento di Conformità a Sanatoria di cui all'art. 140 della L.R. 1/2005, con un costo stimato comprensivo di spese tecniche pari ad € 4.000,00 (euro quattromila/00).

#### **PROVENIENZA**

Il suddetto bene risulta pervenuto per la piena proprietà ai sigg.ri **OMISSIS** e **OMISSIS**, avendolo acquistato in comunione dei beni per la quota di 1/2

ciascuno, a seguito di atto pubblico di compravendita ai rogiti del Notaio Gualtiero Cappellini di Pistoia in data 06/07/1983, trascritto a Pistoia il 03/08/1983 al n° 3137 di reg. part. (All. P)

Il portico, è pervenuto per atto di assegnazione di oneri condominiali ai rogiti del Notaio Maurizio Erroch di Pistoia del 17/09/1987, trascritto a Pistoia il 24/09/1987 al n° 3847 di reg. part. (All. L)

#### **GRAVAMI**

L'immobili in oggetto alla data del 03/07/09 risultano gravati dalle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria n° 1324 del 14/06/2004, ai rogiti del Notaio Vincenzo Bafunno di Quarrata in data 09/06/06, concessa a garanzia di mutuo, per un importo di € 100.000,00 e di durata decennale, a favore della **OMISSIS**, gravante sul solo bene in oggetto;
- Ipoteca volontaria n° 1324 del 13/06/2006, ai rogiti del Notaio Vincenzo Bafunno di Quarrata in data 08/06/06, concessa a garanzia di mutuo fondario, per un importo di € 300.000,00 e di durata decennale, a favore della **OMISSIS**, gravante sul bene in oggetto, sul camminamento di cui al mappale 230 sub 2 e sul portico di cui al sub 3;
- Ipoteca giudiziale n° 2351 del 20/10/2006, derivante da decreto ingiuntivo, per importo pari ad € 140.000,00, a favore della **OMISSIS**, gravante oltre che al bene di cui al lotto n° 1, anche sul bene in oggetto e sugli agi esterni;
- Ipoteca giudiziale n° 2373 del 23/10/2006, derivante da decreto ingiuntivo, per importo pari ad € 150.000,00, a favore della **OMISSIS**, gravante oltre che al bene di cui al lotto n° 1, anche sul bene in oggetto e NON sugli agi esterni;
- Ipoteca giudiziale n° 2655 del 27/11/2006, derivante da decreto ingiuntivo, per importo pari ad € 120.000,00, a favore della **OMISSIS**, gravante oltre che al bene di cui al lotto n° 1, anche sul bene in oggetto e NON sulla corte a comune esterna;
- Ipoteca giudiziale n° 516 del 10/03/2007, derivante da decreto ingiuntivo, per importo pari ad € 98.244,61, a favore di **OMISSIS**, gravante per la sola quota di 1/2 di **OMISSIS**, sopra l'appartamento in oggetto;
- Trascrizione Contro n° 1545 del 16/03/07, verbale di pignoramento immobili, a favore della **OMISSIS**, gravante sul bene in oggetto e sugli agi esterni;
- Trascrizione Contro n° 5276 del 09/09/08, sentenza dichiarativa di fallimento, a favore della Massa dei Creditori del fallimento di **OMISSIS** di **OMISSIS** e **OMISSIS**, formalità trascritta dal Dott. Caselli Paolo di Pistoia alla via Venturi n° 1/b, gravante oltre che al bene di cui al lotto n° 1, anche sugli agi esterni;

Il lotto attualmente risulta occupato dagli esecutati.

Non risultano vincoli di natura edificatoria e/o storici-artistici e/o oneri di natura condominiale.

Si sottolinea la presenza della caldaia a comune con l'unità di cui al lotto n° 1, posizionata in soffitta, la quale crea un diritto di accesso da parte di quest'ultima, al fine di compiere le consuete opere di manutenzione e revisione cadenzate.

### GIUDIZIO DI STIMA

Valutato quando descritto in precedenza, tenuto conto del valore medio di mercato per immobili aventi ubicazione e caratteristiche simili, nonché delle difformità di cui ai precedenti capitolì, il sottoscritto si appresta a quantificarne il valore di mercato tramite una stima sintetica parametrica, tenendo come parametro il mq di superficie commerciale e come valore unitario, il costo al mq di immobili simili:

#### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

|                               |            |                       |               |
|-------------------------------|------------|-----------------------|---------------|
| - Abitazione                  | mq 92,00   | coeff. riduzione 1,00 | Tot. 92,00 mq |
| - Soffitta                    | mq 92,00/2 | coeff. riduzione 0,20 | Tot. 9,20 mq  |
| - Portico                     | mq 14,00   | coeff. riduzione 0,40 | Tot. 5,60 mq  |
| Totale superficie commerciale |            |                       | mq 106,80     |

Prendendo come valore unitario € 1.800,00/mq per la superficie commerciale di immobili con caratteristiche simili, il valore della piena proprietà dell'immobile è il seguente: 106,80 mq x 1.800,00 € = € 192.240,00.

In quanto il portico è posseduto parzialmente in nuda proprietà si procede con la sottrazione dal valore di piena proprietà, dell'usufrutto parziale:

Valore Portico 5,60 mq x 1.800,00 € = € 10.080,00.

- Età usufruttuario alla data del fallimento (17/03/07) 78 anni;

- Coefficiente di calcolo 9,00;

- Tasso di interesse in vigore 3,00 %;

Valore Usufrutto =  $(10.080 \text{ €} \times 3\% \times 9,00)/2 = 1.360,80 \text{ €}$

Valore Lotto n° 2 =  $192.240,00 - 1.360,80 = 190.879,20 \text{ €}$

Il sottoscritto precisa che la superficie della soffitta è stata computata per la metà in quanto, date le sue condizioni e le sue altezze, è possibile usufruirne in maniera sufficiente per la sola parte centrale, mentre l'altra metà risulta completamente impraticabile.

Ne deriva che, tenuto conto degli eventuali costi per un'eventuale sanatoria, nonché di tutti quegli elementi che possano influire sulla libera commerciabilità di immobili con caratteristiche simili, il più probabile valore di mercato per la nuda proprietà di cui al "Lotto 2" sia pari ad

**€ 185.000,00** (euro Centoottantacinquemila/00).

## LOTTO N° 3

### DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi della piena PROPRIETA' pari ad 1/1 su appartamento di civile abitazione, posto in Provincia di Livorno, nel Comune di Rosignano Marittimo, località Castiglioncello, in via Cabianca n° 5 sito al piano terra di un fabbricato condominiale, oltre a quota di 1/3 su area esterna.

L'appartamento è ubicato a c.a. 500 metri dal mare in zona tranquilla, con buona possibilità di parcheggio anche al di fuori dell'area condominiale. Si segnala solo la stretta vicinanza con l'antistante ferrovia del tratto secondario Roma-Livorno, che comunque è quasi completamente interrata a modestamente transitata.

Il bene è così disposto: cucina, bagno, disimpegno e due camere. Risulta inoltre oggetto di vendita, la quota pari ad 1/3 sopra a resede esterno, posto in posizione frontale all'appartamento ma separato da quest'ultimo da piazzale condominiale. Detto immobile è raggiungibile direttamente dalla vicina via Cabianca, previo accesso da cancello carrabile e transito su area condominiale.

L'area esterna è ubicata in posizione lievemente rialzata rispetto all'appartamento, ad oggi parzialmente recintato e dotato di gazebo e box di lamiera.

Nonostante la proprietà su tale area risulta acquisita dal medesimo atto di acquisto dell'appartamento, i proprietari dichiarano di non aver mai esercitato diritti su tale area e che tale risultato materialmente separata in due lotti come a formare degli agi ciascuno per i restanti comproprietari.

Durante il sopralluogo effettuato in data 18 novembre 2008, l'abitazione si trovava in condizioni di manutenzione buone, originarie da opere di rimodernamento recenti. I pavimenti sono in elementi di grosso calibro in colore bianco, il bagno è perfettamente rivestito ed efficiente, gli infissi interni sono recenti, così come le aperture esterne che riportano elementi in doppio vetro e persiane florentine in alluminio. Gli impianti sono funzionanti, con certificazioni non reperite ed impianto di climatizzazione caldo/freddo, marca Mitsubishi in tutte le stanze.

L'area condominiale, che circonda l'intero edificio, è pavimentata in scaglie di marmo di vecchia data.

L'intero edificio condominiale, appare trascurato nelle facciate, nelle coperture e negli esterni in generale, essendo sicuramente molti anni che non viene praticata della manutenzione straordinaria, se non addirittura dall'epoca di costruzione dell'intero condominio (1968).

Non è stato possibile reperire le spese condominiali.

L'immobile è di piena proprietà degli esecutori, sig.ra **OMISSIS** e **OMISSIS**, avendolo acquistato in comunione dei beni per la quota di 1/2 ciascuno, a seguito di atto pubblico di compravendita ai rogiti del Notaio Aldo D'Abramo di Rosignano Solvay in data 28/02/1994, registrato a Livorno il 10/03/1994 al n° 775 ed ivi trascritto a il 03/03/1994 al n° 1559 di reg. part.

## RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

Il bene qui rappresentato è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rosignano Marittimo, al giusto conto, nel Foglio di mappa 63, particella 497, subalterno 12, categoria A/2, classe 3<sup>^</sup>, consistenza vani 3,5, rendita € 460,94, mentre la corte esterna in proprietà per 1/3, risulta censita al CF nel foglio 63, mappale 497, sub. 601, categoria F/1 superficie catastale 31 mq e sub 602 categoria F/1 superficie catastale 20 mq. Detti subalterni risultano intestati il primo, a **OMISSIS** e **OMISSIS** ed il secondo a **OMISSIS**, **OMISSIS** e **OMISSIS**, per divisione della subalterno originale n° 15. L'intero fabbricato condominiale non risulta identificato in mappa.

## DESTINAZIONE URBANISTICA

L'intero edificio risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n° 131 del 21/12/1967 (All. Q). Successivamente l'appartamento è stato oggetto di opere eseguite senza titolo, legittimate da Concessione Edilizia in Sanatoria al n° d'ordine 4677/86 del 23/10/1993, pror. 15332 del 28/06/86 (All. R). L'intero edificio condominiale è stato dichiarato abitabile dal Sindaco di Rosignano Marittimo il 16/08/1968 (All. S). Ai sensi della L.47/85 e smi, l'immobile risulta conforme agli strumenti urbanistici, ad eccezione di alcune opere interne realizzate successivamente all'ultimo titolo abilitativo, quali la realizzazione di un disimpegno per rendere indipendenti le due camere. Per tali opere si rende necessario richiedere un Accertamento di Conformità a Sanatoria di cui all'art. 140 della L.R. 1/2005, con un costo stimato complessivo di spese tecniche pari ad € 3.000,00 (euro quattromila/00). (All. T)

## PROVENIENZA

Il suddetto bene risulta pervenuto per la piena proprietà ai sigg.ri **OMISSIS** e **OMISSIS**, avendolo acquistato in comunione dei beni per la quota di 1/2 ciascuno, a seguito di atto pubblico di compravendita ai rogiti del Notaro Aldo D'Abramo di Rosignano Solvay in data 28/02/1994, registrato a Livorno il 10/03/1994 al n° 775 ed ivi trascritto a il 03/03/1994 al n° 1559 di reg. part.

## GRAVAMI

L'immobili in oggetto alla data del 03/07/09 risultano gravati dalle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria n° 1208 del 24/05/1997, ai rogiti del Notaio Vincenzo Bafunno di Serravalle Pistoiese in data 20/05/1997, concessa a garanzia di mutuo, per un importo di € 250.000,00 e di durata decennale, a favore della **OMISSIS**, gravante sul bene in oggetto, sul

- resede esterno in comproprietà e sulla corte a comune e precisamente i subalterni, 12, 14 e 15;
- Ipoteca volontaria n° 3178 del 13/06/2006, ai rogiti del Notaio Vincenzo Bufunno di Quarrata in data 08/06/2006, concessa a garanzia di mutuo fondiario, per un importo di € 300.000,00 e di durata decennale, a favore della **OMISSIS**, gravante sul solo appartamento;
  - Ipoteca giudiziale n° 5448 del 24/10/2006, derivante da decreto ingiuntivo, per importo pari ad € 150.000,00, a favore della **OMISSIS**, gravante sul bene in oggetto, sul resede esterno in comproprietà e sulla corte a comune e precisamente i subalterni, 12, 14 e 15;
  - Ipoteca giudiziale n° 5450 del 25/10/2006, derivante da decreto ingiuntivo, per importo pari ad € 140.000,00, a favore della **OMISSIS**, gravante sul bene in oggetto, sul resede esterno in comproprietà e sulla corte a comune e precisamente i subalterni, 12, 14 e 15;
  - Ipoteca giudiziale n° 1210 del 20/02/2007, derivante da decreto ingiuntivo, per importo pari ad € 120.000,00, a favore di **OMISSIS**, gravante sul solo appartamento;
  - Trascrizione Contro n° 9734 del 30/09/08, sentenza dichiarativa di fallimento, a favore della Massa dei Creditori del fallimento di **OMISSIS** di **OMISSIS** e **OMISSIS**, formalità trascritta dal Dott. Caselli Paolo di Pistoia alla via Venturi n° 1/b, gravante sul bene in oggetto, sul resede esterno in comproprietà e sulla corte a comune e precisamente i subalterni, 12, 14 e 15;

Il lotto attualmente risulta Libero

Non risultano vincoli di natura edificatoria e/o storici-artistici.

Non è stato possibile reperire gli oneri di natura condominiale.

### GIUDIZIO DI STIMA

Valutato quando descritto in precedenza, tenuto conto del valore medio di mercato per immobili aventi ubicazione e caratteristiche simili, nonché delle difformità di cui ai precedenti capitoli, il sottoscritto si appresta a quantificare il valore di mercato tramite una stima sintetica parametrica, tenendo come parametro il mq di superficie commerciale e come valore unitario, il costo al mq di immobili simili:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

|                               |          |                       |            |    |       |
|-------------------------------|----------|-----------------------|------------|----|-------|
| - Abitazione                  | mq 44,00 | coeff. riduzione 1,00 | Tot. 44,00 | mq | 44,00 |
| Totale superficie commerciale |          |                       |            | mq | 44,00 |

Prendendo come valore unitario € 3.400,00/mq per la superficie commerciale di immobili con caratteristiche simili, il valore dell'immobile è il seguente: 44,00 mq x 3.400,00 € = € 149.600,00.

Il sottoscritto precisa che il resede esterno non è stato computato volutamente in quanto essendo in comproprietà con altre due unità ed

apparentemente utilizzato solamente da quest'ultime, non incide in maniera apprezzabile sul prezzo finale.

Ne deriva che, tenuto conto degli eventuali costi per un'eventuale sanatoria, nonché di tutti quegli elementi che possano influire sulla libera commerciabilità di immobili con caratteristiche simili, il più probabile valore di mercato per la nuda proprietà di cui al **“Lotto 3”** sia pari ad

----- **€ 145.000,00** (euro Centoquarantacinquemila/00) -----

Pistoia li 14 settembre 2010

Il CTU incaricato  
Geometra Simone Porta

---

## ELENCO ALLEGATI:

### - LOTTO 1

- A) Visure catastali;
- B) Docfa subalterno 2;
- C) Docfa subalterno 1 e 3;
- D) Estratto di mappa catastale;
- E) Planimetria catastale;
- F) Pratica di Condono 1246/22;
- G) Pratica Edilizia 977/89;
- H) Pratica di Condono 1247/22;
- I) Nota di trascrizione atto di provenienza abitazione;
- L) Nota di trascrizione atto di provenienza agli esterni (camminamento, giardino e portico);

### - LOTTO 2

- M) Visure catastali;
- N) Planimetria catastale;
- O) Pratica di Condono 1245/22;
- P) Nota di trascrizione atto di provenienza abitazione;

### - LOTTO 3

- Q) Permesso per costruire n° 131/67;
- R) Pratica di Condono 4677/86;
- S) Dichiarazione di Abitabilità;
- T) Copia atto di acquisto;
- U) Visure catastali;
- V) Planimetria catastale;
- W) Estratto di mappa;
- X) Elaborato planimetrico;

- **GENERALE**

Y) Documentazione Fotografica Lotti 1, 2 e 3;

Si allega inoltre:

- Certificazione ipotecaria delle conservatorie di Pistoia e Livorno;
- Certificazione Catastrale storica dei Catasti di Pistoia e Livorno;
- Descrizione sommaria in floppy disk;
- Avviso di notula.