TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Magni Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 219/2022 del R.G.E.

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

Firmato Da: MAGNI FEDERICO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 40cef05b87912f3e

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 5
Consistenza 5
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 6
Precisazioni 7
Patti 7
Stato conservativo 7
Parti Comuni 8
Servitù, censo, livello, usi civici 8
Caratteristiche costruttive prevalenti 8
Stato di occupazione 8
Provenienze Ventennali 9
Formalità pregiudizievoli 11
Normativa urbanistica 12
Regolarità edilizia 12
Vincoli od oneri condominiali 13
Stima / Formazione lotti 13
Riserve e particolarità da segnalare 15
Riepilogo bando d'asta 17
Lotto Unico 17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 219/2022 del R.G.E. 18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 79.000,00 18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 19

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

Firmato Da: MAGNI FEDERICO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 40cef05b87912f3e

INCARICO

In data 13/02/2024, il sottoscritto Arch. Magni Federico, con studio in Via Cino da Pistoia, 49 - 51039 - Quarrata (PT), email federicomagniarch@gmail.com, PEC federico.magni@archiworldpec.it, Cell. +393382796855, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Corso Antonio Gramsci n. 138, piano 2 (Coord. Geografiche: 43.933163, 10.912104)

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento per civile abitazione, di proprietà dell'esecutata "defunta" **** Omissis **** per la quota di 1/2 e della sorella **** Omissis **** per la restante quota di 1/2. Il bene è libero su due lati ed è ubicato al piano secondo di più ampio fabbricato condominiale di vecchia costruzione, posto a schiera in fregio alla pubblica Via. Il bene si trova nel centro storico della Città di Pistoia, in Corso Antonio Gramsci al n.c. 138, in zona prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture commerciali, direzionali, ricreative, culturali, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità, dai mezzi di pubblico trasporto e dai parcheggi pubblici. All'appartamento si accede direttamente dalla pubblica Via attraverso l'ingresso/vano scala a comune. L'appartamento è composto da: ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere e bagno. Il bene ha diritti sulle parti comuni del fabbricato come per legge.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

In data 22/02/2024 è stato comunicato all'Avv. **** Omissis **** (legale del creditore procedente **** Omissis ****) ed all'Avv. **** Omissis **** (legale di **** Omissis ****, sorella dell'esecutata defunta **** Omissis ****, nonché comproprietaria dell'immobile pignorato) attraverso pec, la mia nomina e l'inizio delle operazioni peritali con accesso e sopralluogo all'immobile pignorato per il giorno 19/03/2024.
Nella stessa data è stata inviata a **** Omissis **** una raccomandata a/r con la comunicazione relativa alla mia nomina ed all'inizio delle operazioni peritali con accesso e sopralluogo all'immobile pignorato per il giorno 19/03/2024. Tale comunicazione è stata restituita al mittente in data 11/04/2024.
In data 19/03/2024 è stato eseguito il primo tentativo di sopralluogo, non andato a buon fine. L'immobile è risultato occupato da **** Omissis **** (ovvero l'ex compagno dell'esecutata defunta **** Omissis **** e padre di **** Omissis ****), che, mostrandosi fin da subito disponibile, mi ha detto di non essere stato avvertito del sopralluogo e mi ha chiesto di poterlo rinviare ad altra data, per poter sistemare il cane di razza "cane corso italiano" (la cui indole è particolarmente protettiva nei confronti del padrone), presente all'interno dell'immobile. L'occupante mi ha inoltre informato sulle "precarie" condizioni igienico sanitarie in cui vive.
In data 25/03/2024, dopo uno scambio telefonico, ho ricevuto una mail dalla Dott.ssa **** Omissis **** (Assistente Sociale), nella quale mi riferiva che: ""..è stato concordato assieme alla persona, attualmente

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

Firmato Da: MAGNI FEDERICO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 40cef05b87912f3e

occupante l'immobile sito in Pistoia in Via Corso Antonio Gramsci, n. 138, che si renderà possibile concordare una nuova data per l'accesso all'abitazione al fine dello svolgimento della perizia immobiliare. Sarà dunque nostra premura definire assieme a lei una nuova data di accesso all'abitazione nelle tempistiche più opportune secondo quanto richiesto dall'Agenzia Giudiziaria competente.""
In data 04/04/2024 è stato eseguito il secondo tentativo di sopralluogo, andato a buon fine. Alla presenza dell'occupante **** Omissis **** e della Dott.ssa **** Omissis ****, Assistente Sociale). Ho potuto visionare l'immobile (con rilievo metrico e fotografico), che si presenta in uno stato conservativo pessimo ed in "precarie" condizioni igienico sanitarie. Inoltre è stato possibile appurare che **** Omissis **** occupa l'immobile senza titolo.
Dal certificato di residenza storico e dal certificato di stato di famiglia, richiesti al Comune di Pistoia (PT), risulta che, **** Omissis **** risulta iscritto dal 20/06/2013 nella famiglia composta dallo stesso, residente in **** Omissis ****.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante della documentazione ipocatastale e della copia dei titoli di provenienza del bene.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

In realtà i diritti posti in vendita sono relativi alla piena proprietà del bene, ovvero la quota di 1/2 appartenente all'esecutata **** Omissis **** (deceduta a Lamporecchio in data 29/06/2023) e la quota di 1/2 appartenente alla sorella **** Omissis ****. Infatti in data 31/07/2023 la stessa **** Omissis **** si è costituita in giudizio nella procedura di esecuzione immobiliare RGE 219/2022, al fine di avere contezza del relativo svolgimento e conseguire, a seguito della vendita del bene immobile pignorato, la somma alla stessa spettante quale valore della propria quota del diritto di proprietà. Inoltre, in relazione alla quota di proprietà di 1/2 dell'esecutata deceduta, con Atto di Rinunzie ad Eredità ai rogiti del Notaio **** Omissis ****, del 20/09/2023, repertorio n. 49.405, raccolta n. 24.559, registrato a Pistoia in data 25/09/2023 al n. 5814 serie 1T, i successori **** Omissis **** (figlia dell'esecutata) e **** Omissis ****, hanno rinunciato all'eredità.
Dai certificati di residenza, stato civile, stato di famiglia e stato di morte, richiesti al Comune di Pistoia (PT), risulta che:
-l'esecutata defunta **** Omissis **** è morta a Lamporecchio (PT) in data **** Omissis ****; la stessa prima

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

Firmato Da: MAGNI FEDERICO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 40cef05b87912f3e

della morte, risultava residente (dal 05/11/2009) in Corso Antonio Gramsci n. 138 a Pistoia (PT);
-la figlia dell'esecutata defunta **** Omissis ****, risulta iscritta nella famiglia composta dalla stessa, da **** Omissis **** e da **** Omissis ****, residente in **** Omissis ****;
-la sorella dell'esecutata defunta **** Omissis ****, risulta iscritta nella famiglia composta dalla stessa, dal marito **** Omissis **** e dalla nipote **** Omissis ****, residente in **** Omissis ****.

CONFINI

Il bene pignorato confina con: parti comuni, distacchi su Corso Antonio Gramsci, distacchi su parti comuni, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,00 mq	77,00 mq	1	77,00 mq	2,65 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**77,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**77,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene pignorato è ubicato nel centro storico della Città di Pistoia, in zona prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture commerciali, direzionali, ricreative, culturali, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità, dai mezzi di pubblico trasporto e dai parcheggi pubblici. Il fabbricato è raggiunto dai principali servizi (acquedotto comunale, fognatura comunale, rete gas-metano pubblica, energia elettrica e rete telefonica).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 220, Part. 92, Sub. 7 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 0,45 Piano 2-3 Graffato Part. 94 Sub. 2
Dal **01/01/1992** al **09/03/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 220, Part. 92, Sub. 7 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 260,29 Piano 2-3 Graffato Particella 94 Subalterno 2
Dal **09/03/2000** al **06/11/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 220, Part. 92, Sub. 12 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 195,22

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

Firmato Da: MAGNI FEDERICO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 40cef05b87912f3e

		Piano 2 Graffato Particella 94 Subalterno 4
Dal **06/11/2012** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 220, Part. 92, Sub. 12 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 195,22 Piano 3 Graffato Particella 94 Subalterno 4
Dal **09/11/2015** al **24/04/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 220, Part. 92, Sub. 12 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 83/83 mq Rendita € 195,22 Piano 3 Graffato Particella 94 Subalterno 4

I titolari catastali del bene pignorato corrispondono a quelli reali.
Il bene pignorato, risulta attualmente censito all'N.C.E.U. del Comune di Pistoia nel Foglio 220, Particella 92 Subalterno 12 e Particella 94 Subalterno 4 graffate, categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq. 83, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 83, rendita catastale euro 195,22, ubicato in Corso Antonio Gramsci n. 138, piano 3, il tutto come da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; ed al giusto conto delle attuali proprietarie **** Omissis **** (esecutata defunta) e **** Omissis ****, proprietarie per 1/2 ciascuna.
La suddetta identificazione catastale, fatta salva la Variazione del 06/11/2012 Pratica n. PT0127199 in atti dal 06/11/2012 G.A.F. Codifica Piano Incoerente (n. 34594.1/2012), deriva dalla Divisione del 27/12/1986 Pratica n. 13855 in atti dal 09/03/2000 Divisione (n. 3964C.1/1986).
Prima della suddetta Divisione, il bene risultava censito all'N.C.E.U. del Comune di Pistoia nel Foglio 220, Particella 92 Subalterno 7 e Particella 94 Subalterno 2 graffate, categoria A/4, classe 5, consistenza 6 vani, rendita catastale lire 876, ubicato in Corso Antonio Gramsci n. 64, piano 2-3, il tutto come da Impianto meccanografico del 30/06/1987. Tale identificazione catastale, veniva riportata nell'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio **** Omissis ****, del 07/04/1987, repertorio n. 7627, fascicolo n. 3304, con il quale **** Omissis **** e **** Omissis **** avevano acquistato il bene pignorato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	220	92	12		A4	5	4,5 vani	83/83 mq	195,22 €	3	Particella 94 Subalterno 4

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

Firmato Da: MAGNI FEDERICO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 40cef05b87912f3e

Da un confronto fra la planimetria catastale in atti, del 27/12/1986 Pratica n. 13855 Divisione (n. 3964C.1/1986) e lo stato dei luoghi (al sopralluogo del 04/04/2024), sono emerse le seguenti difformità:
-non sono rappresentati i due gradini di accesso alla porta di ingresso dal ballatoio a comune,
-una delle mazzette della porta del soggiorno risulta piu grande,
-la porta della cucina risulta spostata verso il centro della parete,
-non è rappresentata la seconda finestra del wc;
-non è rappresentata la nicchia sul muro fra il soggiorno e la camera tergale,
-le altezze interne risultano inferiori rispetto a quanto rappresentato di circa 35 cm. (altezza rilevata ml. 2,65).
La planimetria catastale dovrà essere aggiornata e corretta con procedura DOCFA al competente ufficio, considerando un costo di 450,00 € per la redazione/presentazione a cura del tecnico (comprensive di oneri fiscali) ed un costo di 50,00 € per i diritti catastali.

Nessuna nota da segnalare.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. All'interno del fascicolo, non essendo presente l'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio **** Omissis ****, del 07/04/1987, repertorio n. 7627, fascicolo n. 3304, con il quale **** Omissis **** e **** Omissis **** (genitori dell'esecutata **** Omissis **** e di **** Omissis ****) avevano acquistato il bene pignorato, è stato richiesto all'Archivio Notarile di Firenze in data 19/02/2024. Inoltre al legale di **** Omissis **** è stata richiesta copia dell'Atto di Rinunzie ad Eredità ai rogiti del Notaio **** Omissis ****, del 20/09/2023, repertorio n. 49.405, raccolta n. 24.559, registrato a Pistoia in data 25/09/2023 al n. 5814 serie 1T, con il quale i successori dell'esecutata **** Omissis **** (deceduta a Lamporecchio in data 29/06/2023), ovvero **** Omissis **** (figlia) e la stessa **** Omissis **** (sorella), hanno rinunciato all'eredità e quindi alla quota di proprietà dell'esecutata (pari ad 1/2) sul bene pignorato.
Dalla lettura dei suddetti atti e documenti, si evince che i diritti posti in vendita sono relativi alla piena proprietà del bene pignorato, ovvero alla quota di 1/2 appartenente all'esecutata **** Omissis **** (deceduta a Lamporecchio in data 29/06/2023) ed alla quota di 1/2 appartenente alla sorella **** Omissis ****. Infatti, in data 31/07/2023 la stessa **** Omissis **** si è costituita in giudizio (rappresentata e difesa dall'Avv. **** Omissis ****) nella procedura di esecuzione immobiliare RGE 219/2022, al fine di avere contezza del relativo svolgimento e conseguire, a seguito della vendita del bene immobile pignorato, la somma alla stessa spettante quale valore della propria quota del diritto di proprietà.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi occupato da **** Omissis **** (ovvero l'ex compagno dell'esecutata defunta **** Omissis **** e padre di **** Omissis ****) e si presenta in uno stato conservativo pessimo ed in "precarie" condizioni igienico sanitarie. Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato condominiale di cui fa parte il bene pignorato si presenta esternamente in uno stato conservativo discreto. Internamente, le parti comuni (ingresso e vano), presentano uno stato conservativo sufficiente. L'appartamento presenta uno stato conservativo "pessimo" (in condizioni igienico sanitarie precarie) e necessita di un intervento di manutenzione.

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

Firmato Da: MAGNI FEDERICO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 40cef05b87912f3e

PARTI COMUNI

L'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio **** Omissis ****, del 07/04/1987, repertorio n. 7627, fascicolo n. 3304, non specificava quali erano le parti comuni, indicando che: "I beni venduti si trasferiscono nei rispettivi acquirenti nello stato di fatto in cui si trovano e secondo lo stato attuale di possesso goduto dalla venditrice e i suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù, liberi da persone e cose.". Il bene pignorato ha diritto sulle parti comuni come per legge.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censi, livelli ed usi civici, gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato condominiale di cui fa parte il bene pignorato, fa parte di una schiera di fabbricati di vecchia costruzione posti in fregio alla pubblica Via, è libero su due lati e si sviluppa su quattro piani fuori terra. Si presenta con uno stato di conservazione discreto all'esterno ed uno stato di conservazione sufficiente all'interno nelle parti comuni. Risulta esposto ad ovest (con prospicienza su Corso Antonio Gramsci) e ad est (con prospicienza sulla corte comune tergale). E' stato realizzato con struttura in muratura portante di tipo tradizionale, solai in legno/laterizio ed in ferro/laterizio, copertura a capanna con manto costituito da tegole marsigliesi. Esternamente è intonacato e tinteggiato, con gli infissi esterni (finestre) in legno con finitura al naturale e verniciato, dotati di persiane in legno ed alluminio verniciate, oltre ad avvolgibili in pvc. L'ingresso a comune al piano terra è intonacato e tinteggiato, con pavimento in piastrelle di graniglia e con portone di ingresso in legno. Il vano scala a comune risulta intonacato e tinteggiato, con pavimento in piastrelle di graniglia (sui ballatoi dei vari piani). La scala a comune è rivestita con lastre di marmo.
L'appartamento pignorato, ubicato al piano secondo del fabbricato, è libero su due lati, ha una panoramicità limitata e risulta esposto ad ovest e ad est. Internamente presenta uno stato di conservazione "pessimo" (in condizioni igienico sanitarie precarie), è intonacato e tinteggiato, con pavimenti in piastrelle di gres porcellanato in tutti i vani ed accessori. Il servizio igienico è rivestito con piastrelle di ceramica. L'angolo cottura della cucina è rivestito con piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno verniciate. Gli infissi esterni (finestre) sono tutti in legno verniciati, dotati di persiane in alluminio verniciato (prospetto frontale su Corso Antonio Gramsci) ed avvolgibili in pvc (prospetto tergale sulla corte comune). Tutti gli impianti sono stati realizzati sottotraccia. L'impianto idrico autonomo completamente sottotraccia è approvvigionato da acqua proveniente dal pubblico acquedotto. L'impianto termico, autonomo, completamente sottotraccia è costituito da caldaia interna (installata nel disimpegno in prossimità del bagno) alimentata a gas metano proveniente dalla pubblica rete (che risulta staccato per morosità), con termosifoni in alluminio. L'impianto elettrico è completamente sottotraccia e risulta datato e non conforme alle normative vigenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il bene pignorato, risulta occupato da **** Omissis **** (ovvero l'ex compagno dell'esecutata defunta **** Omissis **** e padre di **** Omissis ****), detentore in assenza di titolo opponibile alla procedura, come riscontrato al sopralluogo del 04/04/2024. Dal certificato di residenza storico e dal certificato di stato di famiglia, richiesti al Comune di Pistoia (PT), risulta che, **** Omissis **** risulta iscritto dal 20/06/2013 nella famiglia composta dallo stesso, residente in **** Omissis ****. Non risultano contratti di locazione in essere.

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

Firmato Da: MAGNI FEDERICO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 40cef05b87912f3e

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **07/04/1987** al **24/12/2011**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Chiostrini Giulio	07/04/1987	7627	3304
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/04/1987	2498	1754
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Pistoia	14/04/1987	1075	
Dal **24/12/2011** al **21/08/2019**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione (in morte di ##Omissis##)**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pistoia	16/09/2019	260337	88888
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	17/09/2019	7828	5380
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pistoia	10/09/2019	260337	88888
Dal **21/08/2019** al **19/12/2023**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione (in morte di ##Omissis##)**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pistoia	23/09/2019	268494	88888
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	24/09/2019	8041	5513
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di	17/09/2019	268494	88888

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

Firmato Da: MAGNI FEDERICO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 40cef05b87912f3e

		Pistoia			
Dal **19/12/2023**	**** Omissis ****	**Sentenza di Accertamento di Accettazione Tacita di Eredità (Successione di ##Omissis##)**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Pistoia	19/12/2023	1084	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	07/02/2024	1278	798
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **19/12/2023**	**** Omissis ****	**Sentenza di Accertamento di Accettazione Tacita di Eredità (Successione di ##Omissis##)**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Pistoia	19/12/2023	1084	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	07/02/2024	1277	797
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

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.

A **** Omissis **** e **** Omissis ****, genitori di **** Omissis **** (esecutata defunta) e di **** Omissis ****, la proprietà del bene (1/2 ciascuno in comunione legale dei beni con l'altro), era pervenuta a seguito di: -Atto tra vivi – Compravendita, ai rogiti del Notaio **** Omissis ****, del 07/04/1987, repertorio n. 7627, fascicolo n. 3304, registrato a Pistoia in data 14/04/1987 al n. 1075, trascritto a Pistoia in data 14/04/1987 al n. 1754 di registro particolare ed al n. 2498 di registro generale; fra i suddetti acquirenti e la venditrice **** Omissis ****.
Successivamente:
-In morte di **** Omissis ****, avvenuta in data 24/12/2011, la proprietà del bene era pervenuta a **** Omissis **** (quota di 4/6), a **** Omissis **** (quota di 1/6) ed a **** Omissis **** (quota di 1/6), a seguito di Atto per

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

Firmato Da: MAGNI FEDERICO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 40cef05b87912f3e

causa di morte – Dichiarazione di Successione, Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pistoia del 16/09/2019, numero 260337, volume 88888, trascritto a Pistoia in data 17/09/2019 al n. 7828 di registro generale ed al n. 5380 di registro particolare.
-In morte di **** Omissis ****, avvenuta in data 21/08/2019, la proprietà del bene era pervenuta a **** Omissis **** (quota di 1/2) ed a **** Omissis **** (quota di 1/2), a seguito di Atto per causa di morte – Dichiarazione di Successione, Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pistoia del 17/09/2019, numero 268494, volume 88888, trascritto a Pistoia in data 24/09/2019 al n. 8041 di registro generale ed al n. 5513 di registro particolare.
-Con Sentenza di Accertamento di Accettazione Tacita di Eredità n. 1084/2023 pubbl. il 20/12/2023, RG n. 1317/2023, Repert. n. 1955/2023 del 20/12/2023, trascritta a Pistoia in data 07/02/2024 al n. 1277 di registro generale ed al n. 797 di registro particolare, il Tribunale di Pistoia ha accertato e dichiarato che **** Omissis **** e **** Omissis **** sono eredi pure e semplici, in forza di Accettazione Tacita di Eredità del defunto padre **** Omissis **** (Eredità aperta in data 24/12/2011).
-Con Sentenza di Accertamento di Accettazione Tacita di Eredità n. 1084/2023 pubbl. il 20/12/2023, RG n. 1317/2023, Repert. n. 1955/2023 del 20/12/2023, trascritta a Pistoia in data 07/02/2024 al n. 1278 di registro generale ed al n. 798 di registro particolare, il Tribunale di Pistoia ha accertato e dichiarato che **** Omissis **** e **** Omissis **** sono eredi pure e semplici, in forza di Accettazione Tacita di Eredità della defunta madre **** Omissis **** (Eredità aperta in data 21/08/2019).
-Con Atto di Rinunzie ad Eredità ai rogiti del Notaio **** Omissis ****, del 20/09/2023, repertorio n. 49.405, raccolta n. 24.559, registrato a Pistoia in data 25/09/2023 al n. 5814 serie 1T, i successori di **** Omissis **** (deceduta a Lamporecchio in data 29/06/2023), ovvero la figlia **** Omissis **** e la sorella **** Omissis ****, hanno rinunciato all'eredità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 24/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 01/06/2022
  Reg. gen. 5534 - Reg. part. 842
  Quota: 1/2
  Importo: € 60.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 38.818,00
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 22/05/2022
  N° repertorio: 956

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare**
  Trascritto a Verbale di Pignoramento Immobili il 17/01/2023
  Reg. gen. 473 - Reg. part. 322
  Quota: 1/2
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

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

Firmato Da: MAGNI FEDERICO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 40cef05b87912f3e

Dall'ispezione ipotecaria a nome di **** Omissis ****, è risultata la seguente Iscrizione (non cancellata) per Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo, Iscritta a Pistoia il 14/04/1987, Reg. gen. 2500 - Reg. part. 425; per un importo di £ 50.000.000 (€ 25.822,85), di cui £ 25.000.000 (€ 12.911,42) come capitale; a favore della Banca Commerciale Italiana società per azioni, Banca d'interesse nazionale con sede a Milano, P.zza della Scala n. 6, iscritta presso il Tribunale di Milano al n. 2774 del reg. delle società, domiciliata agli effetti dell'iscrizione in Pistoia, presso la propria filiale in Corso Gramsci n. 8; contro **** Omissis **** e **** Omissis ****. Il capitale mutuato era esigibile da parte della Banca in n. 19 rate semestrali posticipate (in linea, capitale, interessi ed accessori) oltre alla parte di interessi relativi al periodo di preammortamento, scadenti al 31 dicembre e 30 giugno di ogni anno, effettuando così la prima rata il 31/12/1987 e l'ultima rata il 31/12/1996. La suddetta iscrizione gravava sul bene pignorato. L'identificativo catastale del bene riportato nella nota, risulta quello precedente alla Divisione del 27/12/1986 Pratica n. 13855 in atti dal 09/03/2000 Divisione (n. 3964C.1/1986), ovvero Foglio 220, particelle 92 sub. A e 94 sub. A, derivanti dalle particelle 92 sub. 7 e 94 sub. 2 come da planimetrie di variante presentate in data 27/12/1986 al n. 3964/C di protocollo.

Formalità pregiudizievoli: box note.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici del Comune di Pistoia attualmente vigenti sono i seguenti.
Piano Strutturale, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 26/02/2002, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 19/04/2004. Secondo tale strumento, il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato ricade:
-alla tavola n. 14b (Carta della pericolosità per fattori geologici), in area con Pericolosità Bassa – Classe 2.
-alla tavola n. 16b (Carta della pericolosità per fattori idraulici), in area con Pericolosità 2 – Aree di fondovalle.
-alla tavola n. 18b (Carta della periodizzazione di insediamenti ed infrastrutture), nell'edificato esistente ai primi decenni dell'800 (Catasto Granducale).
-alla tavola n. 30b (Carta dei sistemi funzionali e delle UTOE), nel Sub-sistema della città murata nella UTOE 6 – Aree della Città.
-alla tavola n. 19.22 (Carta delle permanenze storico ambientali), è inquadrato negli edifici esistenti al 1837.
Regolamento Urbanistico, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 10/03/2010, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 17/04/2013, efficace dal 12/06/2013 (data di pubblicazione sul BURT n. 24), con ultimo aggiornamento del 12/12/2023. Secondo tale strumento, il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato ricade:
-alla tavola n. P.a.21 (Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento nelle aree di pianura e nelle aree urbane di montagna e di collina), all'interno degli strumenti previgenti confermati.
Piano della Città Storica, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 117 del 30/10/2006, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 11/02/2008. Secondo tale strumento, il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato ricade:
-alla tavola n. 1a (Quadro generale degli interventi) ed è inquadrato come Edificio Modulare (art. 20 delle N.T.A.), in gran parte come Casa a Torre, Schiera ed in parte come Edificio di Fusione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da una indagine effettuata presso l'Archivio Storico del Comune di Pistoia, sono emerse le seguenti richieste presentate da **** Omissis **** per il rialzamento del fabbricato di Corso Antonio Gramsci n. 138:
-nelle date 18/05/1960 e 29/09/1960, richiesta di nulla osta per il rialzamento del fabbricato, alle quali ha fatto seguito la Concessione Affare n. 11122/2184 rilasciata il 03/11/1960;

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

Firmato Da: MAGNI FEDERICO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 40cef05b87912f3e

-in data 13/01/1961, richiesta per occupazione suolo pubblico in Corso Gramsci n. 138.
Da un accesso agli atti presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pistoia, è emersa la seguente pratica intestata a **** Omissis ****:
-Autorizzazione a Sanatoria n. 598 del 07/10/1991, rilasciata a seguito della Domanda di Condono Edilizio acquisita in data 30/09/1986 con il protocollo n. 56327, per modifiche interne e prospettiche realizzate in due quartieri per civile abitazione posti rispettivamente al piano 2° e piano 3° dell'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune nel Foglio 220, particelle 92 e 94, posto in Corso Gramsci n. 138 a Pistoia. Gli elaborati grafici allegati sono due tavole del 27/12/1986 protocollo n. 75192, redatti dall'Ing. **** Omissis ****.

Da un confronto fra gli elaborati grafici allegati all'Autorizzazione a Sanatoria n. 598 del 07/10/1991 e lo stato dei luoghi al sopralluogo del 04/04/2024, sono emerse le seguenti difformità:
- errata restituzione grafica della sagoma del fabbricato,
- non sono rappresentati i due gradini di accesso alla porta di ingresso dal ballatoio a comune,
- una delle mazzette della porta del soggiorno risulta piu grande,
- la porta della cucina risulta spostata verso il centro della parete,
- non è rappresentata la nicchia sul muro fra il soggiorno e la camera tergale.
Sentito l'ufficio competente, è emerso che per eliminare tali difformità è necessaria la presentazione di una CILA in sanatoria con il pagamento di una sanzione amministrativa di 1.000,00 € oltre a diritti di segreteria pari a 100,00 €. Il costo relativo alle spese tecniche per la redazione della pratica edilizia viene stimato in 1.800,00 (comprensivo di oneri fiscali).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 405,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 932,72

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Da un confronto con l'amministratore condominiale (Arch.**** Omissis ****), per conoscere la situazione relativa al bene pignorato, risulta che nel bilancio a consuntivo per il 2023 la proprietà **** Omissis **** è in debito di euro 428,96 e che il bilancio a preventivo per il 2024 prevede per la stessa una spesa pari a euro 503,76 (di cui la 1° rata in scadenza al 01/05/2024). Non ci sono spese straordinarie già deliberate.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro

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

Firmato Da: MAGNI FEDERICO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 40cef05b87912f3e

quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Corso Antonio Gramsci n. 138, piano 2
  Trattasi di appartamento per civile abitazione, di proprietà dell'esecutata "defunta" **** Omissis **** per la quota di 1/2 e della sorella **** Omissis **** per la restante quota di 1/2. Il bene è libero su due lati ed è ubicato al piano secondo di più ampio fabbricato condominiale di vecchia costruzione, posto a schiera in fregio alla pubblica Via. Il bene si trova nel centro storico della Città di Pistoia, in Corso Antonio Gramsci al n.c. 138, in zona prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture commerciali, direzionali, ricreative, culturali, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità, dai mezzi di pubblico trasporto e dai parcheggi pubblici. All'appartamento si accede direttamente dalla pubblica Via attraverso l'ingresso/vano scala a comune. L'appartamento è composto da: ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere e bagno. Il bene ha diritti sulle parti comuni del fabbricato come per legge.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 220, Part. 92, Sub. 12, Categoria A4, Graffato Particella 94 Subalterno 4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
  Valore di stima del bene: € 83.600,00
  E' stato utilizzato il METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (MARKET COMPARISON APPROACH). Il market comparison approach è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare. Sono stati utilizzati tre comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato, che si trovano descritti nelle schede allegate alla presente. Secondo tale metodo il valore di mercato dell'immobile pignorato è di euro 83.600,00.
  ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA
  Al suddetto valore di stima si ritiene opportuno applicare una correzione con la detrazione delle spese condominiali insolute e delle spese occorrenti per eliminare le difformità catastali ed urbanistiche riscontrate, come segue;
  -per la regolarizzazione del debito nei confronti del condominio totale parziale 932,72 € che si arrotonda per difetto a 930,00 €;
  -per la redazione/presentazione della pratica edilizia (CILA in Sanatoria), inclusa la planimetria catastale aggiornata e corretta: redazione/presentazione pratica edilizia (oneri fiscali inclusi) - 1.800,00 €; redazione/presentazione planimetria catastale aggiornata (diritti catastali ed oneri fiscali inclusi) - 500,00 €; diritti di segreteria - 100,00 €; sanzione amministrativa - 1.000,00 €; per un totale di 3.400,00 €.
  Il totale delle suddette spese risulta pari a (930,00 € + 3.400,00 €) = 4.330,00 €.
  Quindi, il Valore di mercato del bene pignorato sarà così deprezzato,
  83.600,00 € - 4.330,00 € = 79.270,00 €
  che si arrotonda per difetto a 79.000,00 €(eurosettantanovemila/00)
  Tale valore si pone a base d'asta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pistoia (PT) - Corso Antonio Gramsci n. 138, piano 2	77,00 mq	1.085,71 €/mq	€ 83.600,00	100,00%	€ 83.600,00
				Valore di stima:	€ 83.600,00

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

Firmato Da: MAGNI FEDERICO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 40cef05b87912f3e

Valore di stima: € 83.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	930,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2900,00	€
Arrotondamento	270,00	€

Valore finale di stima: **€ 79.000,00**

E' stato utilizzato il METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (MARKET COMPARISON APPROACH). Il market comparison approach è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare. Sono stati utilizzati tre comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato, che si trovano descritti nelle schede allegate alla presente. Secondo tale metodo il valore di mercato dell'immobile pignorato è di euro 83.600,00.
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA
Al suddetto valore di stima si ritiene opportuno applicare una correzione con la detrazione delle spese condominiali insolute e delle spese occorrenti per eliminare le difformità catastali ed urbanistiche riscontrate, come segue;
-per la regolarizzazione del debito nei confronti del condominio totale parziale 932,72 € che si arrotonda per difetto a 930,00 €;
-per la redazione/presentazione della pratica edilizia (CILA in Sanatoria), inclusa la planimetria catastale aggiornata e corretta: redazione/presentazione pratica edilizia (oneri fiscali inclusi) - 1.800,00 €; redazione/presentazione planimetria catastale aggiornata (diritti catastali ed oneri fiscali inclusi) - 500,00 €; diritti di segreteria - 100,00 €; sanzione amministrativa - 1.000,00 €; per un totale di 3.400,00 €.
Il totale delle suddette spese risulta pari a (930,00 € + 3.400,00 €) = 4.330,00 €.
Quindi, il Valore di mercato del bene pignorato sarà così deprezzato,
83.600,00 € - 4.330,00 € = 79.270,00 €
che si arrotonda per difetto a 79.000,00 €(eurosettantanovemila/00)
Tale valore si pone a base d'asta.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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

Firmato Da: MAGNI FEDERICO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 40cef05b87912f3e

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.

Quarrata, li 30/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Magni Federico

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione Nomina ed Inizio Operazioni Peritali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificati anagrafici
- ✓ N° 3 Ortofoto
- ✓ N° 4 Foto
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Dichiarazioni di Successione, Accettazioni Tacite di Eredità e Rinunzie Eredità
- ✓ N° 6 Altri allegati - Provenienza Ventennale
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali
- ✓ N° 8 Estratti di mappa
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali
- ✓ N° 10 Altri allegati - Formalità pregiudizievoli
- ✓ N° 11 Altri allegati - Inquadramento urbanistico
- ✓ N° 12 Altri allegati - Autorizzazione a Sanatoria n. 598 del 07/10/1991
- ✓ N° 13 Altri allegati - Elaborati Rilievo-Calcolo SU-Calcolo SUL
- ✓ N° 14 Altri allegati - Procedimento di Valutazione (MCA)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Bilanci condominiali

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

Firmato Da: MAGNI FEDERICO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 40cef05b87912f3e

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Corso Antonio Gramsci n. 138, piano 2
  Trattasi di appartamento per civile abitazione, di proprietà dell'esecutata "defunta" **** Omissis **** per la quota di 1/2 e della sorella **** Omissis **** per la restante quota di 1/2. Il bene è libero su due lati ed è ubicato al piano secondo di più ampio fabbricato condominiale di vecchia costruzione, posto a schiera in fregio alla pubblica Via. Il bene si trova nel centro storico della Città di Pistoia, in Corso Antonio Gramsci al n.c. 138, in zona prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture commerciali, direzionali, ricreative, culturali, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità, dai mezzi di pubblico trasporto e dai parcheggi pubblici. All'appartamento si accede direttamente dalla pubblica Via attraverso l'ingresso/vano scala a comune. L'appartamento è composto da: ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere e bagno. Il bene ha diritti sulle parti comuni del fabbricato come per legge.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 220, Part. 92, Sub. 12, Categoria A4, Graffato Particella 94 Subalterno 4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
  Destinazione urbanistica: Gli strumenti urbanistici del Comune di Pistoia attualmente vigenti sono i seguenti. Piano Strutturale, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 26/02/2002, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 19/04/2004. Secondo tale strumento, il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato ricade: -alla tavola n. 14b (Carta della pericolosità per fattori geologici), in area con Pericolosità Bassa – Classe 2. -alla tavola n. 16b (Carta della pericolosità per fattori idraulici), in area con Pericolosità 2 – Aree di fondovalle. -alla tavola n. 18b (Carta della periodizzazione di insediamenti ed infrastrutture), nell'edificato esistente ai primi decenni dell'800 (Catasto Granducale). -alla tavola n. 30b (Carta dei sistemi funzionali e delle UTOE), nel Sub-sistema della città murata nella UTOE 6 – Aree della Città. -alla tavola n. 19.22 (Carta delle permanenze storico ambientali), è inquadrato negli edifici esistenti al 1837. Regolamento Urbanistico, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 10/03/2010, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 17/04/2013, efficace dal 12/06/2013 (data di pubblicazione sul BURT n. 24), con ultimo aggiornamento del 12/12/2023. Secondo tale strumento, il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato ricade: -alla tavola n. P.a.21 (Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento nelle aree di pianura e nelle aree urbane di montagna e di collina), all'interno degli strumenti previgenti confermati. Piano della Città Storica, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 117 del 30/10/2006, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 11/02/2008. Secondo tale strumento, il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato ricade: -alla tavola n. 1a (Quadro generale degli interventi) ed è inquadrato come Edificio Modulare (art. 20 delle N.T.A.), in gran parte come Casa a Torre, Schiera ed in parte come Edificio di Fusione.

Prezzo base d'asta: **€ 79.000,00**

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

Firmato Da: MAGNI FEDERICO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 40cef05b87912f3e

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Corso Antonio Gramsci n. 138, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 220, Part. 92, Sub. 12, Categoria A4, Graffato Particella 94 Subalterno 4	**Superficie**	77,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato condominiale di cui fa parte il bene pignorato si presenta esternamente in uno stato conservativo discreto. Internamente, le parti comuni (ingresso e vano), presentano uno stato conservativo sufficiente. L'appartamento presenta uno stato conservativo "pessimo" (in condizioni igienico sanitarie precarie) e necessita di un intervento di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento per civile abitazione, di proprietà dell'esecutata "defunta" **** Omissis **** per la quota di 1/2 e della sorella **** Omissis **** per la restante quota di 1/2. Il bene è libero su due lati ed è ubicato al piano secondo di più ampio fabbricato condominiale di vecchia costruzione, posto a schiera in fregio alla pubblica Via. Il bene si trova nel centro storico della Città di Pistoia, in Corso Antonio Gramsci al n.c. 138, in zona prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture commerciali, direzionali, ricreative, culturali, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità, dai mezzi di pubblico trasporto e dai parcheggi pubblici. All'appartamento si accede direttamente dalla pubblica Via attraverso l'ingresso/vano scala a comune. L'appartamento è composto da: ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere e bagno. Il bene ha diritti sulle parti comuni del fabbricato come per legge.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

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

Firmato Da: MAGNI FEDERICO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 40cef05b87912f3e

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 01/06/2022
  Reg. gen. 5534 - Reg. part. 842
  Quota: 1/2
  Importo: € 60.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 38.818,00
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 22/05/2022
  N° repertorio: 956

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare**
  Trascritto a Verbale di Pignoramento Immobili il 17/01/2023
  Reg. gen. 473 - Reg. part. 322
  Quota: 1/2
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

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

Firmato Da: MAGNI FEDERICO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 40cef05b87912f3e