

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tonini Gianni, nell'Esecuzione Immobiliare 95/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
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	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 95/2023 del R.G.E.....	21
Lotto Unico	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22

In data 13/12/2023, il sottoscritto Geom. Tonini Gianni, con studio in Via Scopetana, 55 - 51039 - Quarrata (PT), email giannitonini@libero.it, PEC gianni.tonini@geopec.it, Tel. 0573 790 109, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA GIOVANNI XXIII NC. 8 Lettera : A

Appartamento per civile abitazione posto al piano terra del fabbricato di maggior consistenza, ubicato in Via Giovanni XXIII civico 8 composto da ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, tre camere, bagno, wc, ripostiglio esterno con piccola caldaia, con annessi resede di terreno esclusivo sul lato ovest, est e nord del fabbricato e locale esclusivo ad uso autorimessa sul tergo del fabbricato. Si precisa che la copertura dell'autorimessa di fatto costituisce il terrazzo che appartiene ad altri proprietari non eseguiti, al quale si direttamente dal piano primo, attraverso un camminatoio sovrastante alla corte a comune al piano terra.

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.

Il sottoscritto C.T.U. Geom. Gianni Tonini con lettera raccomandata del 22/12/2022 spedita in data 23/12/2022, comunicava agli esecutati Signori **** Omissis ****, all'Avvocato Signora **** Omissis **** creditore procedente della **** Omissis **** con e-mail del 22/12/2023, e all'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Pistoia con e-mail del 22/12/2023 con la quale si comunicava la data del sopralluogo, che veniva fissato per il giorno 25 gennaio 2024 alle ore 10.30 sul posto.

Il sopralluogo è stato regolarmente effettuato, alla presenza dell' esecutata **** Omissis ****, della madre dell'esecutata signora **** Omissis **** e alla presenza dell'ISVG nella persona del signor Di Paolo Marco. In sede di sopralluogo il sottoscritto C.T.U., ha effettuato il rilievo del cespite pignorato (appartamento e locali accessori posti sul tergo), ha redatto la documentazione fotografica sia dell'interno che degli esterni, così per redigere l'elaborato peritale e rispondere puntualmente al quesito postomi dall'Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari.

Il sottoscritto C.T.U., come di rito ha fatto accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Pieve a Nievole per fare la storia edilizia dell'edificio che ha originato la procedura esecutiva in oggetto, ha effettuato le visure catastali e ispezioni ipotecarie collegandosi al sito dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Pistoia - Territorio, e al sito dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Pistoia - Pubblicità Immobiliare e Territoriale. Ho fatto accesso agli atti anche presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pistoia al solo scopo di verificare se per gli immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare risultassero in essere contratti di



locazio e/o di comodato. Infine mi sono collegato al sito Stimatrix-City per effettuare un'indagine di mercato sugli immobili residenziali oggetto di compravendita della zona negli ultimi 24 mesi, ho contattato telefonicamente alcune agenzie immobiliari della zona, per assumere alcune informazioni utili al solo scopo di poter procedere a determinare il più probabile valore di mercato del cespite pignorato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA GIOVANNI XXIII NC. 8 Lettera : A

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto CTU ha accertato che la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastale e dei registri immobiliari depositata in PTC e redatta dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco di Perugia risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Circa la titolarità del bene si precisa che quanto forma oggetto della procedura esecutiva immobiliare in oggetto è pervenuto ai signori **** Omissis **** rispettivamente padre e figlia, il padre coniugato in regime di separazione legale dei beni, e la figlia di stato civile libero, per atto di acquisto da **** Omissis **** del diritto di NUDA PROPRIETÀ per la quota di 1/2 ciascuno, riservandosi il [REDACTED] il diritto di usufrutto generale vitalizio; con atto di vendita ai rogiti per Notaio Dott. Simone Monacò di Firenze (FI), del 21/11/2008, repertorio n.4.513 raccolta n. 2.621, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Firenze in data 26/11/2008 al n. 14.857 SERIE 1T, e Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia in data 28/11/2008 al n. 3.675 del registro particolare e al n. 6.269 del registro generale.

Si precisa come risulta dal certificato di morte allegato, il Sig. **** Omissis **** è deceduto in Pieve a Nievole il giorno 27/06/2012 e che quindi l'usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà, inoltre si precisa come risulta dalla visura catastale, nell'intestazione della ditta catastale è ancora riportato il diritto di usufrutto a favore del sig. **** Omissis **** in virtù del fatto che non è stata presentata la domanda di voltura catastale per il ricongiungimento del diritto di usufrutto alla nuda proprietà.

Quanto allo stato civile dell'esecutato **** Omissis **** si precisa che con provvedimento del Tribunale di Pistoia, del 14/12/2020 n. 1.704/2020 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi [REDACTED] [REDACTED] l'atto del matrimonio.

Con sentenza del Tribunale di Pistoia n. 1.054/2022 in data 19/12/2022 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio fra i coniugi **** Omissis ****.

CONFINI

L'insieme confina con : Via Giovanni XXIII, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** salvo se altri e più recenti e aggiornati confini

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	118,95 mq	160,00 mq	1	160,00 mq	3,00 m	T
Giardino	280,00 mq	280,00 mq	0,18	50,40 mq	0,00 m	
Autorimessa	28,65 mq	22,44 mq	0,50	11,22 mq	2,55 m	T
Cantina	5,62 mq	6,85 mq	0,20	1,37 mq	2,30 m	T
Totale superficie convenzionale:				222,99 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				222,99 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dati del pignoramento : Pignoramento Immobiliare trascritto a Pescia il 21/07/2023 al n. 2.844 del Registro Particolare e al n. 4.218 del Registro Generale, a favore della Società **** Omissis ****, contro **** Omissis **** per la quota di 1/2 per il diritto della PIENA PROPRIETA' **** Omissis ****
**** Omissis ****

sui seguenti immobili :

UNITA' NEGOZIALE N. 1

immobile 1:

- Fabbricato in Comune di Pieve a Nievole (PT) distinto al Catasto Fabbricati sul foglio 8 particelle unite 536 sub. 1 e particella 925 categoria catastale A/7 - abitazioni in villini - consistenza 9 vani;

immobile 2:

- Fabbricato in Comune di Pieve a Nievole (PT) distinto al Catasto Fabbricati sul foglio 8 particella 1132 sub. 2 categoria catastale C/6;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

Dal 02/04/1992 al 21/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1132, Sub. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 22 mq Superficie catastale 26 mq Rendita € 64,67 Piano T
Dal 02/04/1992 al 21/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 536, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9 vani Superficie catastale 152 mq Rendita € 883,14 Piano T Graffato 925
Dal 21/11/2008 al 13/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1132, Sub. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 22 mq Superficie catastale 26 mq Rendita € 64,67 Piano T
Dal 21/11/2008 al 13/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 536, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9 vani Superficie catastale 152 mq Rendita € 883,14 Piano T Graffato 925

CRONISTORIA CATASTALE:

L'abitazione e il ripostiglio quanto descritto è correttamente rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve a Nievole, sul foglio di mappa n. 8 particelle unite 536 sub. 1 e 925, categoria catastale A/7 classe 2° consistenza vani 9, superficie catastale totale mq 152, escluse aree scoperte mq 152 e con Rendita Catastale di € 883,14, ma, NON risulta la ditta catastale al giusto conto intestata (per carenza della domanda di voltura catastale a seguito della riunione dell'usufrutto in morte del sig. **** Omissis ****, il tutto come è derivato dalla denuncia di variazione planimetrica del 23/05/1986 pratica n. 72615, in atti dal 04/06/2002, per completamento situazione pregressa, (n. 116C.1/1986) e successiva variazione catastale :
Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie;

L'autorimessa quanto descritta è correttamente rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve a Nievole sul foglio di mappa n. 8 particella 1132 sub. 2, categoria catastale C/6 classe 4 consistenza catastale mq 22, superficie catastale mq 26 e con rendita Catastale di € 64,76, ma, NON risulta la ditta catastale al giusto conto intestata (per carenza della domanda di voltura catastale a seguito della riunione dell'usufrutto in morte del sign. **** Omissis ****, il tutto come è derivato dalla denuncia di variazione planimetrica del 23/05/1986 pratica n. 72615, in atti dal 04/06/2002, per completamento situazione pregressa, (n. 116C.1/1986) e successiva variazione catastale :
Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie;

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	536	1		A7	2	9 vani	152 mq	883,14 €	T	925
	8	1132	2		C6	4	22 mq	26 mq	64,67 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale, attualmente in visura all'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Pistoia, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve a Nievole e identificata sul foglio di mappa 8, dal mappale 1132 sub. 2 rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Pistoia in data 15/12/2023 con il prot. n. T27744 (autorimessa) risulta conforme allo stato attuale dei luoghi.

La planimetria catastale, attualmente in visura all'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Pistoia, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve a Nievole e identificata sul foglio di mappa 8 dalle particelle unite 536 sub. 1 e 925 rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Pistoia in data 15/12/2023 con il prot. n. T27738 abitazione e ripostoiglio annesso), NON risulta conforme allo stato attuale dei luoghi poichè si rilevano le seguenti difformità : demolizione del tramezzo in cucina - chiusura e apertura di porte interne su pareti interne.

PRECISAZIONI

Il cespite pignorato viene posto in vendita a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e così come è stato goduto dalla parte esecutata signori **** Omissis **** con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non e/o legalmente costituite ed in particolare con i diritti sulle parti, impianti e servizi da ritenersi comuni per legge a norma dell'art. 1117 c.c..

Ai fini del regime fiscale della vendita l'atto è soggetto alle imposte di registro, di trascrizione e catastali in misura vigente al momento della registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento anche in virtù delle agevolazioni fiscali che potrà richiedere l'aggiudicatario.

PATTI

Quanto allo stato di possesso il cespite pignorato alla data del sopralluogo effettuato il giorno 17/01/2024 risultava occupato/abitato dalle seguenti persone :

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

L'appartamentto risulta completamente ammobiliato e arredato.

STATO CONSERVATIVO

il bene pignorato nel complesso si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

Per quanto mi è stato possibile accertare rilevo che risulta corte a comune all'unità immobiliare del piano primo la piccola porzione di resede posta sul tergo del fabbricato come meglio risulta evidenziata nella planimetria catastale che raffigura l'appartamento al piano terra. Sovrastante alla resede risulta un camminatoio/percorso per accedere alla terrazza che di fatto costituisce la copertura della sottostante autorimessa quest'ultima oggetto di pignoramento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene è stato periziato e verrà trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto, ragione ed azione, accessione, dipendenza, pertinenza, comunione, servitù attiva e passiva, ed in particolare così come è stato trasferito agli odierni proprietari esecutati sigg. **** Omissis **** con atto di vendita ai rogiti del Notaio Dott. Simone Monacò di Firenze del 21/11/2008 repertorio n. 4513 raccolta n. 2621, più volte citato in perizia.

Questa CTU rileva infine che la particella catastale 1366 sul foglio di mappa 8 non pignorata che resta di proprietà degli odierni esecutati, poiche con la vendita dell'appartamento al piano terra e resede esclusiva lato Nord, la suddetta particella resta un fondo chiuso, di conseguenza non ha più l'accesso diretto dalla via pubblica (Via Giovanni XXIII), come meglio si può vedere dall'estratto della mappa catastale allegato. Questa CTU rimette al Giudice delle Esecuzioni ogni e più ampia facoltà se costituire o meno una servitù di passo sulla resede esclusiva lato Nord per accedere dalla Via Pubblica alla particella 1366.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per quanto mi sia stato possibile accertare in sede di sopralluogo, relativamente alle caratteristiche costruttive prevalenti relaziono quanto segue :

FONDAZIONI : Dato non rileabile

ESPOSIZIONE: Est

ALTEZZA UTILE INTERNA : ML 3,00

STRUTT. VERTICALI : Presumibilmente in muratura portante in laterizio

SOLAI : Il solaio del piano primo è in latero cemento in buono stato di manutenzione e conservazione

COPERTURA : A falde inclinate in buono stato di manutenzione e conservazione

MANTO DI COPERTURA : In tegole di laterizio presubilmente non coibentato

PARETI ESTERNE E INTERNE : Le pareti esterne presumibilmente in muratura ordinaria portante in laterizio con rivestimento in pietra a faccia vista al piano terra, le pareti interne portanti presumibilmente in muratura ordinaria portante in laterizio, mentre le pareti interne non portanti in laterizio forato

PAVIMENTAZIONE INTERNA : Piastrelle in gres porcellanato

INFISSI ESTERNI E INTERNI : Le porte interne sono in legno impiallacciato munite di ferramenta di tipo semplice ed economica, le finestre sono in legno verniciato munite di vetro camera a doppio spessore, con ferramenta di tipo semplice ed economica, persiane in legno verniciato, di tipo scorrevole, munite di ferramenta di tipo semplice ed economica, il portoncino d'ingresso in legno massello con pannellature sempre in legno, verniciato munito di ferramenta di tipo semplice ed economica. In definitiva tutti gli infissi sia essi interni che esterni, necessitano di interventi di manutenzione straordinaria per riportarli alle normali condizioni di decoro.

IMPIANTI ELETTRICO-IDRICO-TERMICO : Tutti gli impianti sono sotto traccia, l'impianto termico è di tipo tradizionale, con tubazioni in rame e elementi scaldanti radiatori in ghisa verniciati di colore bianco a circolazione forzata di acqua calda, alimentata con caldaia a gas metano; l'impianto elettrico di tipo tradizionale a 220 volt.; l'impianto idrico di tipo tradizionale con acqua calda e fredda ai sanitari e alla cucina, l'acqua calda è fornita dalla caldaia a gas metano. Tutti gli impianti anche se funzionanti, non sono dotati dei rispettivi certificati di conformità o dichiarazioni di rispondenza o di conformità, ragion per cui non sono da escludere eventuali interventi di manutenzione straordinaria, per renderli conformi alla mutate norme in materia impiantistica.

RESEDE : La resede pertineziale esclusiva in parte è piastrellata in lastre di porfido murate e stuccate, ad eccezione dei mariapiedi che sono piastrellati con mattonelle rettangolari in cotto, murate e stuccate. L'altra parte della resede è inerbita a giardino e in parte piantumata. Il confine della resede a Nord che confina con altre proprietà è delimitato da un muretto che fuori esce da terra alcuni centimetri e con sovrastante rete metallica sorretta da paletti in ferro e siepe, lungo la particella 1366 e la particella 924 il confine non è ben materializzato a terra. Lungo la strada comunale il confine dal maciapiede comunale è delimitato da un muretto che fuori esce da terra alcuni centimetri e con sovrastante ringhiera in ferro a disegno semplice, verniciato e siepe. Vi sono due accessi sulla viabilità pubblica, un cancello carrabile e un cancello pedonale, quest'ultimo protetto da un tettino sorretto da due colonne, il tutto in cemento armato a faccia vista.

LOCALI ACCESSORI AUTORIMESSA E RIPOSTIGLIO : Costruito in muratura ordinaria di laterizio intonacato sia l'interno che verso l'esterno, con copertura a terrazzo praticabile l'autorimessa e copertura inclinata il ripostiglio, dotati di impianto elettrico e idrico, con porte in ferro verniciato e vetro, nel complesso i locali accessori si presentano in precario stato di manutenzione in particolare vi è una forte presenza di umidità di risalita sulle murature, ragion per cui non sono da escludere interventi di manutenzione straordinaria per riportare l'edificio in condizioni di normale decoro.

In generale lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento che ha originato la procedura esecutiva immobiliare in oggetto è buono.

Per una migliore comprensione si rimanda all'allegato fotografico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Come certifica l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Pescia, a seguito della mia richiesta del 15/12/2023 sull'immobile oggetto della procedura esecutiva in oggetto, NON risultano registrati atti di locazione, comodato, leasing ecc....

Quanto allo stato di possesso il cespite pignorato alla data del sopralluogo effettuato il giorno 17/01/2024

ASTE GIUDIZIARIE® risultava occupato/abitato dalle seguenti persone :

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

L'appartamenmto risulta completamente ammobiliato e arredato.

ASTE GIUDIZIARIE® PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/04/1992 al 21/11/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Doot. Notaio Noto Antonio	02/04/1992	98939	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare di Pecia	27/04/1992		1206
		Registrazione			
Dal 21/11/2008 al 27/06/2012	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pecia	14/04/1992	390	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Doot. Notaio Noto Antonio	02/04/1992	98939	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 27/06/2012 al 13/03/2024	**** Omissis ****	Agenzia del Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare di Pecia	27/04/1992		1206
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pecia	14/04/1992	390	
		Riunione del diritto di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

Ai fini della continuità delle trascrizioni della provenienza si precisa quanto segue :

A **** Omissis **** il bene è pervenuto per acquisto fatto da **** Omissis **** per il diritto di nuda proprietà, con atto di compravendita rogato Notaio Simone Monacò di Firenze del 21/11/2018 rep. n. 4513, registrato a Firenze il 26/11/2008 al n. 14857 serie 1T e trascritto a Pescia il 28/11/2008 al n. 3675 del registrato particolare, con il quale atto la parte venditrice **** Omissis **** si riservava l'usufrutto generale vitalizio;

Si ribadisce la non corretta intestazione della visura catastale in quanto è ancora pendente il diritto di usufrutto pari alla quota 1/1 a favore del sig. **** Omissis **** in quanto non risulta essere stata presentata la relativa domanda di voltura catastale per la riunione del diritto di usufrutto.

A **** Omissis **** il bene era pervenuto da **** Omissis **** con atto di compravendita rogato Notaio Noto Antonio in data 02/04/1992 rep. n. 98939, trascritto a Pescia il 27/04/1992 al n. 1206 del registrato particolare;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Territoriale di Pescia aggiornate al 14/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pescia il 12/12/2005
Reg. gen. 6444 - Reg. part. 1752
Quota: 1/1

Importo: € 900.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 450.000,00

Percentuale interessi: 3,95 %

Rogante: Dott. Simona Monacò

Data: 09/12/2005

N° repertorio: 2031/834

Note: Formalità Iscrisita su . Unità Negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune di Pieve a Nievole, catasto fabbricati, categoria catastale A/7 Foglio 8 particella 536 sub. 1 - graffata con l'immobile 2; Immobile n. 2 Comune di Pieve a Nievole, catasto fabbricati, categoria catastale A/7 Foglio 8 particella 925 - graffata con l'immobile 1; Immobile n. 3 Comune di Pieve a Nievole, catasto fabbricati, categoria catastale C/6 Foglio 8 particella 1132 sub. 2; Immobile n. 4 Comune di Pieve a Nievole, catasto fabbricati, categoria catastale A/3 Foglio 8 particella 536 sub. 2; Immobile n. 5 Comune di Pieve a Nievole, catasto fabbricati, categoria catastale A/3 Foglio 8 particella 1133 sub. 2; Immobile n. 6 Comune di Pieve a Nievole, catasto fabbricati, categoria catastale C/6 Foglio 8 particella 924; Immobile n. 7 Comune di Pieve a Nievole, catasto fabbricati, categoria catastale C/6 Foglio 8 particella 1132 sub. 1; C/6; Immobile n. 8 Comune di Pieve a Nievole, catasto fabbricati, categoria catastale C/6 Foglio 8 particella 1133 sub. 1; C/6

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

Iscritto a Pescia il 21/01/2016

Reg. gen. 180 - Reg. part. 37

Quota: 1/2

Importo: € 6.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.999,10

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 18/10/2013

N° repertorio: 1892

Note: Formalità Iscrisita su . Unità Negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune di Pieve a Nievole, catasto fabbricati, categoria catastale A/7 Foglio 8 particella 536 sub. 1 ; Immobile n. 2 Comune di Pieve a Nievole, catasto fabbricati, categoria catastale C/6 Foglio 8 particella 1132 sub. 2;

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCIA il 22/11/2016

Reg. gen. 4729 - Reg. part. 863

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 12.736,84

Spese: € 4.817,69

Interessi: € 2.445,47

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 29/02/2016

N° repertorio: 230

Note: Formalità Iscrisita su . Unità Negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune di Pieve a Nievole, catasto fabbricati, categoria catastale A/7 Foglio 8 particella 536 sub. 1 e foglio 8 particella 925 ; Immobile n. 2 Comune di Pieve a Nievole, catasto fabbricati, categoria catastale C/6 Foglio 8 particella 1132 sub. 2; Immobile n. 3 Comune di Pieve a Nievole, catasto terreni, Foglio 8 particella 1366;

• **IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

Iscritto a PESCIA il 13/12/2016

Reg. gen. 5086 - Reg. part. 926

Quota: 1/2

Importo: € 175.379,78

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 87.689,89

Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA

Data: 09/12/2016

N° repertorio: 788/8916

Note: Formalità Iscrisita su . Unità Negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune di Pieve a Nievole, catasto terreni, Foglio 8 particella 1366; Immobile n. 2 Comune di Pieve a Nievole, catasto fabbricati, categoria catastale A/7 Foglio 8 particella 536 sub. 1 e foglio 8 particella 925; Immobile n. 3 Comune di Pieve a Nievole, catasto fabbricati, categoria catastale C/6 Foglio 8 particella 1132 sub. 2;

Trascrizioni

• **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCIA il 21/07/2023

Reg. gen. 4218 - Reg. part. 2844

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità trascritta su . Unità Negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune di Pieve a Nievole, catasto fabbricati, categoria catastale A/7 Foglio 8 particella 536 sub. 1 e foglio 8 particella 925; Immobile n. 2 Comune di Pieve a Nievole, catasto fabbricati, categoria catastale C/6 Foglio 8 particella 1132 sub. 2;

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel depositare le rispettive note di cancellazione e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: di € 294,00 per la cancellazione dei pignoramenti e decreti ingiuntivi ed € 35,00 per la cancellazione delle ipoteche volontarie, € 94,00 + 0,5% da calcolarsi sul valore dell'ipoteca.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, ai sensi del Regolamento Urbanistico vigente ricade all'interno della perimetrazione delle zone B2, aree urbane di completamento art. 21.2 delle NTA allegate al vigente RU. Sono le parti del territorio urbano di recente edificazione prive di particolari valori ambientali dove coesistono edifici assimilabili alla tipologia mono-bifamiliare isolata (ville, villini, edifici di forma compatta a

due piani), edifici plurifamiliari isolati, schiere e case in linea anche oltre i due piani. Per quanto riguardano gli interventi ammessi si rimanda alla lettura delle N.T.A. Norme Tecniche di Attuazione allegate al vigente Regolamento Urbanistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato di cui è parte e quanto forma oggetto della perizia di stima, è stato costruito, in base alla Licenza per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 114 rilasciata dal Sindaco del Comune di Pieve a Nievole in data 15/10/1976; e successiva variante n. 175, rilasciata in data 30/12/1982, non annullate né decadute.

A seguito di alcune difformità al progetto iniziale è stata rilasciata dal Comune di Pieve a Nievole ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85 e s. m. ed i. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 141/89 del 18/12/1989.

Per opere interne è stata presentata inoltre Denuncia di Inizio Attività ai sensi della Legge Regionale 52/99 in data 22/04/2004 acquisita al protocollo n. 7275/VI/3 rubricata col n. 37 di Pratica Edilizia. In data 22/06/2004 acquisita al Protocollo generale n. 11388 è stata presentata la comunicazione di fine dei lavori e la certificazione di conformità delle opere al progetto presentato.

In data 15/11/1983 è stata presentata la domanda per ottenere il permesso di abitabilità o agibilità ma agli atti non risulta essere mai stato rilasciato il permesso di abitabilità o agibilità.

Inoltre agli atti non risulta essere stata depositata alcuna dichiarazione asseverata di abitabilità o agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito dei rilievi eseguiti sono state riscontrate alcune difformità all'abitazione, rispetto alla DIA ultima depositata, difformità che consistono in : spostamento del tramezzo fra l'ingresso e la camera; spostamento del tramezzo fra la camera e il disimpegno; maggior ispessimento del muro fra la doccia e il ripostiglio; realizzazione delle aperture esterne finestra e porta nella zona cucina pranzo di dimensioni diverse rispetto alla DIA presentata, ossia la porta esterna è stata realizzata di cm 130xcm 240 anziché cm 130xcm 250 e la finestra è stata realizzata cm 105xcm 135 anziché cm 130xcm 150. Queste difformità che non rientrano nella casistica delle difformità essenziali possono essere regolarizzate anche con una SCIA edilizia a sanatoria, i cui costi fra oneri professionali e sanzioni sono stati descritti nel capitolo relativo alla stima del bene.

L'unità immobiliare NON è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), ma per tipologia di edificio analogo per caratteristiche costruttive, tipologia dei materiali ed epoca della costruzione e secondo le linee

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Relativamente all'unità immobiliare oggetto di perizia NON ci sono oneri e vincoli di natura condominiale ad eccezione dei beni da ritenersi a comune come per legge o destinazione e da ritenersi a comune ai sensi dell'art. 1117 del codice civile.

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 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 così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA GIOVANNI XXIII NC. 8 Lettera : A
Appartamento per civile abitazione posto al piano terra del fabbricato di maggior consistenza, ubicato in Via Giovanni XXIII civico 8 composto da ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, tre camere, bagno, wc, ripostiglio esterno con piccola caldaia, con annessi resede di terreno esclusivo sul lato ovest, est e nord del fabbricato e locale esclusivo ad uso autorimessa sul tergo del fabbricato. Si precisa che la copertura dell'autorimessa di fatto costituisce il terrazzo che appartiene ad altri proprietari non eseguiti, al quale si direttamente dal piano primo, attraverso un camminatoio sovrastante alla corte a comune al piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 536, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 925 - Fg. 8, Part. 1132, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 178.392,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili :
ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, oltre che dalla facilità del raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica, della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza dell'esame di alcuni documenti ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadrato che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima hanno concorso a determinare il più



probabile valore di mercato da attribuire alla porzione di immobile oggetto della stima.

Per determinare il prezzo finale a metro quadrato dell'immobile, il sottoscritto CTU ha preso in considerazione la media fra i prezzi desunti e dichiarati nelle compravendite di immobili reperite sul sito STIMATRIX City.

Determinazione del valore economico del bene da periziare.

Il sottoscritto, ha determinato il più probabile valore di mercato tenendo conto di alcuni fattori determinanti che sono :

la natura del diritto pignorato - piena proprietà -

lo stato di manutenzione e conservazione del cespite pignorato - buono-

l'ubicazione dell'edificio - zona pianeggiante prevalentemente residenziale poco distante dal capoluogo dove sono concentrati i maggiori servizi che il cittadino usufruisce quotidianamente -

i servizi che la zona in cui è ubicato l'edificio offre - discreti-

Inerente alla tipologia estimativa sotto il profilo sia teorico che operativo si articola in tre momenti successivi, che consistono : individuazione dell'aspetto economico, nella elaborazione del procedimento di stima e infine nella determinazione del valore. Non dobbiamo dimenticare che siamo di fronte alla stima di un bene che viene venduto per asta pubblica, quindi con i meccanismi d'asta, ad esempio l'offerta minima è valida purché non sia inferiore al 75% del prezzo a base d'asta, già questo porta ad un deprezzamento pari al 25% del bene sul valore di stima, e quindi in teoria dovrebbe rendere più appetibile il bene sul mercato.

In teoria i criteri adottati per la valutazione di un bene sono sostanzialmente di due tipi, il primo c.d. fonte "indiretta", che fornisce una indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono da valori immobiliari riportati dagli istituti maggiormente accreditati in materia; la seconda da fonti c.d. "dirette" da rilevazioni di specifici dati di compravendite di immobili simili oppure da informazioni assunte presso operatori immobiliari (agenzie) dislocate sul territorio in esame.

Il primo dato informazioni desunte da fonti "indirette" come ho già relazionato nei paragrafi precedenti si basa sulla ricerca attraverso il sistema informatico Stimatrix-City di beni comparabili compravenduti. Il sottoscritto CTU ha esteso la ricerca dei beni comparabili sistema informatico Stimatrix-City, negli ultimi 24 mesi e ho accertato quattro atti di compravendita di edifici eventi caratteristiche simili sia per tipologia costruttiva, linee architettoniche, superficie utile lorda a quella dell'edificio oggetto di perizia o addirittura nettamente superiori. Qui di seguito riporto i dati più essenziali delle quattro compravendite avvenute nelle immediate vicinanze dell'edificio da periziare:

1 - Atto di compravendita 04/05/2022 Notaio Mario Muschio rep. n. 5.857 _ Ubicazione Via Delle Cantarelle nc. 58 appartamento al piano terra_ valore di compravendita dichiarato € 172.000,00 _ superficie catastale totale mq 172,00 _ €/mq 1.290,00.

2 - Atto di compravendita 10/09/2021 Notaio Elena Mantellassi _ Ubicazione Via Giacomo Puccini nc. 4 _ Appartamento di civile abitazione posto al piano primo valore di compravendita dichiarato € 83.000,00 _ superficie catastale totale mq 133,00 _ €/mq 734,00.

3 - Atto di compravendita 27/06/2023 Notaio Francesca Giffone _ Ubicazione Via Delle Canatrelle nc. 138_ appartamento al piano terra e piano primo valore di compravendita dichiarato € 365.000,00 _ superficie catastale totale mq 304,00 _ €/mq 1.200,00.

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto pone all'attenzione che i prezzi unitari medi di mercato sono nettamente differenziati, il prezzo unitario a metro quadrato più alto si attesta a circa 1.290,00 €/mq, (atto n. 1), appartamento al piano primo, con resede a comune ad altra unità immobiliare, il tutto che fa

parte di un edificio di maggior consistenza suddiviso in due unità immobiliari, con caratteristiche costruttive simili all'edificio da periziare;

L'atto n. 2 trattasi di un appartamento al piano primo, il tutto che fa parte di un edificio di maggior consistenza suddiviso in due unità immobiliari, con caratteristiche costruttive nettamente inferiori all'edificio da periziare;

L'atto n. 3 trattasi invece di un terratetto con resede esclusiva circostante il fabbricato su tutti e quattro i lati con caratteristiche costruttive epoca di costruzione, e caratteristiche architettoniche simili all'edificio da periziare, ma con la differenza che l'edificio comparabile nel 2022 è stato oggetto di interventi di efficientamento energetico e pertanto come risulta dall'APE allegata al citato atto è in classe energetica A2.

A parere di questa CTU, il valore unitario al metro quadrato per l'unità immobiliare da periziare, in quanto trattasi di un appartamento al piano terra, con resede esclusiva su tre lati in classe energetica non nota, ma per esperienza diretta del sottoscritto può essere classificato in classe "G" il più probabile valore unitario al metro quadrato di superficie convenzionale può essere determinato in € 800,00.

Dalla stesura dell'elaborato peritale, si evidenziano alcune criticità in ordine alla conformità edilizia e catastale che si riassumono qui di seguito :

- L'unità immobiliare presenta alcune difformità rispetto ai disegni allegati al titolo edilizio ultimo, già commentato nel paragrafo della conformità edilizia, quindi qui di seguito si stimano i costi fra oneri professionali e sanzioni amministrative per la regolarizzazione del manufatto da un punto di vista urbanistico/edilizio :

- * Sanzione edilizia salvo conguaglio in sede di istruttoria della pratica € 1.000,00
- * SContributo commisurato al costo di costruzione salvo conguaglio in sede di istruttoria della pratica € 600,00
- * Tributi catastali aggiornamento planimetria catastale € 50,00
- * Diritti di segreteria per deposito SCIA a sanatoria € 75,00
- * Spese generali € 300,00
- * Oneri professionali per deposito SCIA a sanatoria comprensivi di IVA 22% e CPA 5% € 1.921,50
- * Oneri professionali per deposito planimetria catastale comprensivi di IVA 22% e CPA 5% € 512,40
- * Oneri professionali per certificato idoneità statica comprensivi di IVA 22% e CPA 5% € 640,50

* STIMA TOTALE DEI COSTI DOVUTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO EDILIZIA DEL MANUFATTO € 5.099,40

Per la determinazione del valore del cespite pignorato il sottoscritto CTU ha proceduto attraverso queste fasi :

Calcolo della superficie dell'immobile da periziare, specificando quella commerciale/convenzionale applicando i coefficienti correttivi in base alla funzione d'uso del vano o altro;

Determinazione del valore al metro quadrato applicando le correzioni e gli adeguamenti scaturiti dalla fonti informative prese a confronto;

Determinazione del valore complessivo, calcolato matematicamente applicando alla superficie commerciale/convenzionale il valore a metro quadrato unitario.

Sulla base della superficie convenzionale precedentemente determinata e calcolata, applicata al valore unitario a metro quadrato precedentemente determinato e calcolato si stima il più probabile valore di stima del compendio immobiliare pignorato in € 178.392,00, che andando a sottrarre i costi stimati per la regolarizzazione del manufatto da un punto di vista edilizio e catastale determinati in € 5.099,40, si ottiene il più probabile valore di stima del compendio immobiliare pignorato che si determina in €

173.292,60 che si arrotonda a € 170.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pieve a Nievole (PT) - VIA GIOVANNI XXIII NC. 8 Lettera : A	222,99 mq	800,00 €/mq	€ 178.392,00	100,00%	€ 178.392,00
Valore di stima:					€ 178.392,00

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 19/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Tonini Gianni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - COMUNICAZIONE DATA DEL SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 3 Altri allegati - ESTRATTO RIASSUNTO ATTO DI MATRIMONIO ESECUTATO
- ✓ N° 4 Altri allegati - CERTIFICATO DI MORTE USUFRUTTUARIO
- ✓ N° 5 Altri allegati - CERTIFICATO DI RESIDENZA ESECUTATO
- ✓ N° 6 Altri allegati - CERTIFICATO DI RESIDENZA ESECUTATA
- ✓ N° 7 Altri allegati - VISURE CATASTALI
- ✓ N° 8 Altri allegati - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ N° 9 Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA



- ✓ N° 10 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ N° 11 Altri allegati - ACCESSO AGLI ATTI AGENZIA DELLE ENTRATE
- ✓ N° 12 Altri allegati - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ N° 13 Altri allegati - NTA REGOLAMENTO URBANISTICO
- ✓ N° 14 Altri allegati - RILIEVI EDIFICIO E STATO SOVRAPPOSTO
- ✓ N° 15 Altri allegati - DOMANDA DI ABITABILITA'
- ✓ N° 16 Altri allegati - ELENCO PRATICHE EDILIZIE
- ✓ N° 17 Altri allegati - BENI COMPARABILI

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA GIOVANNI XXIII NC. 8 Lettera : A
Appartamento per civile abitazione posto al piano terra del fabbricato di maggior consistenza, ubicato in Via Giovanni XXIII civico 8 composto da ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, tre camere, bagno, wc, ripostiglio esterno con piccola caldaia, con annessi resede di terreno esclusivo sul lato ovest, est e nord del fabbricato e locale esclusivo ad uso autorimessa sul tergo del fabbricato. Si precisa che la copertura dell'autorimessa di fatto costituisce il terrazzo che appartiene ad altri proprietari non eseguiti, al quale si direttamente dal piano primo, attraverso un camminatoio sovrastante alla corte a comune al piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 536, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 925 - Fg. 8, Part. 1132, Sub. 2, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, ai sensi del Regolamento Urbanistico vigente ricade all'interno della perimetrazione delle zone B2, aree urbane di completamento art. 21.2 delle NTA allegate al vigente RU. Sono le parti del territorio urbano di recente edificazione prive di particolari valori ambientali dove coesistono edifici assimilabili alla tipologia mono-bifamiliare isolata (ville, villini, edifici di forma compatta a due piani), edifici plurifamiliari isolati, schiere e case in linea anche oltre i due piani. Per quanto riguardano gli interventi ammessi si rimanda alla lettura delle N.T.A. Norme Tecniche di Attuazione allegate al vigente Regolamento Urbanistico.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 95/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pieve a Nievole (PT) - VIA GIOVANNI XXIII NC. 8 Lettera : A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 536, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 925 - Fg. 8, Part. 1132, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	222,99 mq
Stato conservativo:	il bene pignorato nel complesso si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano terra del fabbricato di maggior consistenza, ubicato in Via Giovanni XXIII civico 8 composto da ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, tre camere, bagno, wc, ripostiglio esterno con piccola caldaia, con annessi resede di terreno esclusivo sul lato ovest, est e nord del fabbricato e locale esclusivo ad uso autorimessa sul tergo del fabbricato. Si precisa che la copertura dell'autorimessa di fatto costituisce il terrazzo che appartiene ad altri proprietari non eseguiti, al quale si direttamente dal piano primo, attraverso un camminatoio sovrastante alla corte a comune al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di apertura di credito

Iscritto a Pescia il 12/12/2005

Reg. gen. 6444 - Reg. part. 1752

Quota: 1/1

Importo: € 900.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 450.000,00

Percentuale interessi: 3,95 %

Rogante: Dott. Simona Monacò

Data: 09/12/2005

N° repertorio: 2031/834

Note: Formalità Iscrisita su . Unità Negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune di Pieve a Nievole, catasto fabbricati, categoria catastale A/7 Foglio 8 particella 536 sub. 1 - graffata con l'immobile 2; Immobile n. 2 Comune di Pieve a Nievole, catasto fabbricati, categoria catastale A/7 Foglio 8 particella 925 - graffata con l'immobile 1; Immobile n. 3 Comune di Pieve a Nievole, catasto fabbricati, categoria catastale C/6 Foglio 8 particella 1132 sub. 2; Immobile n. 4 Comune di Pieve a Nievole, catasto fabbricati, categoria catastale A/3 Foglio 8 particella 536 sub. 2; Immobile n. 5 Comune di Pieve a Nievole, catasto fabbricati, categoria catastale A/3 Foglio 8 particella 1133 sub. 2; Immobile n. 6 Comune di Pieve a Nievole, catasto fabbricati, categoria catastale C/6 Foglio 8 particella 924; Immobile n. 7 Comune di Pieve a Nievole, catasto fabbricati, categoria catastale C/6 Foglio 8 particella 1132 sub. 1; C/6; Immobile n. 8 Comune di Pieve a Nievole, catasto fabbricati, categoria catastale C/6 Foglio 8 particella 1133 sub. 1; C/6

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

Iscritto a Pescia il 21/01/2016

Reg. gen. 180 - Reg. part. 37

Quota: 1/2

Importo: € 6.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.999,10

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 18/10/2013

N° repertorio: 1892

Note: Formalità Iscrisita su . Unità Negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune di Pieve a Nievole, catasto fabbricati, categoria catastale A/7 Foglio 8 particella 536 sub. 1 ; Immobile n. 2 Comune di Pieve a Nievole, catasto fabbricati, categoria catastale C/6 Foglio 8 particella 1132 sub. 2;

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCIA il 22/11/2016

Reg. gen. 4729 - Reg. part. 863

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 12.736,84
Spese: € 4.817,69
Interessi: € 2.445,47
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 29/02/2016
N° repertorio: 230

Note: Formalità Iscriscripta su . Unità Negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune di Pieve a Nievole, catasto fabbricati, categoria catastale A/7 Foglio 8 particella 536 sub. 1 e foglio 8 particella 925; Immobile n. 2 Comune di Pieve a Nievole, catasto fabbricati, categoria catastale C/6 Foglio 8 particella 1132 sub. 2; Immobile n. 3 Comune di Pieve a Nievole, catasto terreni, Foglio 8 particella 1366;

• **IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

Iscritto a PESCIA il 13/12/2016
Reg. gen. 5086 - Reg. part. 926

Quota: 1/2

Importo: € 175.379,78

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 87.689,89

Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA

Data: 09/12/2016

N° repertorio: 788/8916

Note: Formalità Iscriscripta su . Unità Negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune di Pieve a Nievole, catasto terreni, Foglio 8 particella 1366; Immobile n. 2 Comune di Pieve a Nievole, catasto fabbricati, categoria catastale A/7 Foglio 8 particella 536 sub. 1 e foglio 8 particella 925; Immobile n. 3 Comune di Pieve a Nievole, catasto fabbricati, categoria catastale C/6 Foglio 8 particella 1132 sub. 2;

Trascrizioni

• **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCIA il 21/07/2023

Reg. gen. 4218 - Reg. part. 2844

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità trascriscripta su . Unità Negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune di Pieve a Nievole, catasto fabbricati, categoria catastale A/7 Foglio 8 particella 536 sub. 1 e foglio 8 particella 925; Immobile n. 2 Comune di Pieve a Nievole, catasto fabbricati, categoria catastale C/6 Foglio 8 particella 1132 sub. 2;