

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tridenti Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 171/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 171/2025 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

In data 19/12/2025, il sottoscritto Arch. Tridenti Fabio, con studio in Via Sandro Penna, 88 - 51100 - Pistoia (PT), email fabiotridentiarchitetto@gmail.com, PEC fabio.tridenti@archiworldpec.it, Tel. 338 3617943, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via XXV Aprile, 17, piano T-1-2

DESCRIZIONE

Piena ed esclusiva proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale libera su tre lati ubicata nel Comune di Serravalle Pistoiese, loc. Cantagrillo, via XXV Aprile, 15/17. L'immobile è accessibile dalla strada pubblica tramite resede privato sia al piano terra che al piano primo attraverso scala esterna, si sviluppa su tre livelli da terra a tetto e risulta così composto:

al piano terra loggia, disimpegno, vari locali ad uso magazzino, servizio igienico, centrale termica e garage; al piano primo ingresso-disimpegno, tinello-cucina, soggiorno, studio, quattro camere, due servizi igienici e due balconi. I due livelli sono collegati da una scala interna e dal servizio igienico più piccolo, tramite scala interna, si accede al piano soffitta che risulta allo stato grezzo.

Completa l'immobile un resede esclusivo sui tre lati della casa in buona parte destinato a giardino e in parte pavimentato.

Il bene si trova in prossimità della Settecentesca Villa Costa Righini e del centro di Cantagrillo a poche centinaia di metri dai principali servizi e in una zona con discreta disponibilità di parcheggi.

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.

Si allegano documentazione fotografica (allegato 01) e la pianta dello stato rilevato dell'unità immobiliare (allegato 02).

Il sottoscritto CTU fa presente che è stato consentito l'accesso all'immobile.

Si allega l'avviso di ricevimento della raccomandata inviata al soggetto esecutato e della PEC inviata al creditore precedente per l'inizio delle operazioni peritali. (allegato 03)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via XXV Aprile, 17, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Strada pubblica su più lati o aventi causa; **** Omissis **** a Sud-Ovest o aventi causa, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	203,00 mq	235,00 mq	1	235,00 mq	3,10 m	Primo
Balconi	27,00 mq	27,00 mq	0,40	10,80 mq	0,00 m	Primo
Taverna-Deposito	130,00 mq	147,00 mq	0,50	73,50 mq	2,30 m	Terra
Logge	60,00 mq	70,00 mq	0,40	28,00 mq	2,45 m	Terra
Garage	25,00 mq	32,00 mq	0,30	9,60 mq	2,53 m	Terra
Resede - Giardino	460,00 mq	460,00 mq	0,18	82,80 mq	0,00 m	Terra
Soffitta	124,00 mq	135,00 mq	0,40	54,00 mq	2,38 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				493,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				493,70 mq		

Si precisa che per quanto riguarda la soffitta è stata considerata la superficie con altezza maggiore di 1,80m (rilevante ai fini urbanistici).

Altezza minima soffitta: 0,80m

Altezza massima soffitta: 2,95m

Gli estremi dell'atto di pignoramento sono i seguenti: - NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 11279 - R.P. 7960 DEL 10/12/2025 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - NOTIFICATO DA UNEP TRIBUNALE DI PISTOIA (PT) IN DATA 10/11/2025 REP.4145 A FAVORE:

VERSILIA SPV SRL CON SEDE IN MILANO (MI), cf.12785290961 PER LA QUOTA DI 1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETA'.

CONTRO

**** Omissis **** per la quota di 1/1 del DIRITTO DI PROPRIETA'

Si allega la relativa nota di trascrizione (allegato 04).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 420, Sub. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 26 mq Superficie catastale 29 mq Rendita € 83,25
Dal 13/07/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 420, Sub. 6 Categoria A7 Cl.2, Cons. 14 vani Rendita € 1,74 Piano T-1-2 Graffato P.658
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 420, Sub. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 26 mq Rendita € 83,25 Piano T
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 420, Sub. 6 Categoria A7 Cl.2, Cons. 14 vani Rendita € 1.699,14 Piano T-1-2 Graffato P.658
Dal 09/11/2015 al 20/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 420, Sub. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 26 mq Superficie catastale 29 mq Rendita € 83,25

		Piano T
Dal 09/11/2015 al 20/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 420, Sub. 6 Categoria A7 Cl.2, Cons. 14 vani Superficie catastale 324 mq Rendita € 1.699,14 Piano T-1-2 Graffato P.658

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	420	6		A7	2	14 vani	324 mq	1699,14 €	T-1-2	P.658
	34	420	2		C6	4		26 mq	83,25 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio il sottoscritto CTU ha rilevato che sussiste una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti ad eccezione di una diversa distribuzione del piano terra e del piano secondo (soffitta).

Ai sensi della normativa vigente si rende necessario l'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali. Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si allegano ESTRATTO DI MAPPA (allegato 06), PLANIMETRIE CATASTALI (allegato 07), VISURE CATASTALI (allegato 08).

PRECISAZIONI

Si precisa che i locali soffitta non risultano fisicamente separati da quelli dell'unità adiacente.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta abitabile e in sufficienti condizioni di manutenzione per quanto riguarda i locali interni all'abitazione ad eccezione di alcune tracce di vecchie infiltrazioni presenti nel soffitto di alcune stanze. Esternamente l'immobile presenta uno scarso stato di manutenzione in particolare per quanto riguarda la scala esterna e la gronda della copertura. I locali della soffitta si presentano allo stato grezzo.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile, sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato, ecc.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di servitù, censo, livello o usi civici gravanti sul bene in oggetto ad eccezione di quelle nascenti dallo stato condominiale in cui si trovano i beni in oggetto connesse alla vendita per porzioni del fabbricato stesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURA PORTANTE IN MURATURA E C.A.
ESPOSIZIONE NORD-OVEST, NORD-EST, SUD-EST
ALTEZZA INTERNA MEDIA PIANO TERRA 2,30m
ALTEZZA INTERNA MEDIA PIANO PRIMO 3,10m
ALTEZZA INTERNA MEDIA PIANO SECONDO 2,53m
ALTEZZA INTERNA MEDIA GARAGE 2,55m
SOLAIO IN LATERO-CEMENTO
COPERTURA A PADIGLIONE
PARETI INTERNE ED ESTERNE IN LATERIZIO FINITE AD INTONACO CIVILE
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI IN LEGNO E MONOCOTTURA
INFISSI ESTERNI IN LEGNO CON SISTEMA DI OSCURAMENTO (PERSIANE) IN LEGNO
INFISSI INTERNI IN LEGNO TAMBURATO
IMPIANTO ELETTRICO SOTTOTRACCIA A 220V
CALDAIA A METANO PER IMPIANTO TERMICO E ACQUA CALDA SANITARIA
IMPIANTO IDRICO ALLACCIATO ALL'ACQUEDOTTO COMUNALE
IMPIANTO DI SMALTIMENTO LIQUAMI ALLACCIATO ALLA FOGNATURA PUBBLICA
RESEDE ESCLUSIVO PAVIMENTATO IN PARTE IN PIETRA IN PARTE IN MONOCOTTURA
GIARDINO ESCLUSIVO DELIMITATO DA RECINZIONE

Si precisa che tutti gli impianti risultano funzionanti

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal soggetto esecutato, il coniuge e i figli maggiorenni.

Si allega il CERTIFICATO DI RESIDENZA e lo STATO DI FAMIGLIA del soggetto esecutato (allegato 09)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/1988	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MAURIZIO ERSOCH	13/07/1988	32876	7645
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	03/08/1988	5438	3377
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega copia dell'ATTO DI PROVENINZA (allegato 05)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 20/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PISTOIA il 11/07/2012
Reg. gen. 5207 - Reg. part. 807
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Percentuale interessi: 4,00 %

Rogante: NOTAIO RUGGIERO ALBERTO RIZZI

Data: 09/07/2012

N° repertorio: 39290

N° raccolta: 6999

Note: Si precisa quanto segue: - **** Omissis **** compare nell'atto in qualità di SOGGETTO TERZO DATORE DI IPOTECA relativamente ad altri immobili non oggetto della presente procedura esecutiva; - **** Omissis **** compare nell'atto in qualità di SOGGETTO DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISTOIA il 10/12/2025

Reg. gen. 11279 - Reg. part. 7960

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Si allegano le ISPEZIONI IPOTECARIE (allegato 10) e le NOTE DELLE FORMALITA'(allegato 11).

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di SERRAVALLE PISTOIESE, relativamente al PIANO OPERATIVO l'immobile ricade in Zona B-AREE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE (art.41.2 NTA) e più precisamente Zona B1-TESSUTO CONSOLIDATO (art. 41.2.2 NTA).

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito delle verifiche urbanistiche effettuate presso il Comune di SERRAVALLE PISTOIESE Settore Urbanistica-Ufficio Cartografico e Archivio Licenze Edilizie risulta che l'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- LICENZA EDILIZIA N.131/1966 del 17.03.1967 PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE;
- PERMESSO DI ABITABILITA' del 11.12.1968 RILASCIATO DAL COMUNE DI SERRAVALLE PISTOIESE;
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N.355 del 10.04.1996 PER AUMENTO DI SUPERFICIE UTILE E MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE.
- D.I.A. 78/1996 del 18.12.1996 PER OPERE INTERNE;
- D.I.A. 150/1999 del 28.04.1999 PER REALIZZAZIONE DI PICCOLO RECINTO PER CANE DA GUARDIA.

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 del rilievo dello stato dei luoghi e della sovrapposizione ai grafici di cui alla CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N.355/1996, la DIA N.78/1996 e la D.I.A. N.150/1999 si può affermare che esiste una sostanziale corrispondenza tra lo stato rilevato e quello autorizzato ad eccezione di alcune pareti al piano terra che individuano una diversa distribuzione degli stessi. Per una miglior comprensione delle difformità riscontrate si rimanda agli elaborati grafici allegati.

La regolarizzazione di dette difformità potrà avvenire mediante la presentazione di CILA A SANATORIA con la corresponsione di un importo a titolo di sanzione pari ad €1.000,00 oltre diritti di segreteria ed €2.000,00 per spese tecniche relative alla predisposizione e presentazione della pratica presso il Comune di SERRAVALLE PISTOIESE.

Si allega lo STATO SOVRAPPOSTO tra stato attuale e stato autorizzato per evidenziare le difformità riscontrate (allegato 13).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via XXV Aprile, 17, piano T-1-2
Piena ed esclusiva proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale libera su tre lati ubicata nel Comune di Serravalle Pistoiese, loc. Cantagrillo, via XXV Aprile, 15/17. L'immobile è accessibile dalla strada pubblica tramite resede privato sia al piano terra che al piano primo attraverso scala esterna, si sviluppa su tre livelli da terra a tetto e risulta così composto: al piano terra loggia, disimpegno, vari locali ad uso magazzino, servizio igienico, centrale termica e garage; al piano primo ingresso-

disimpegno, tinello-cucina, soggiorno, studio, quattro camere, due servizi igienici e due balconi. I due livelli sono collegati da una scala interna e dal servizio igienico più piccolo, tramite scala interna, si accede al piano soffitta che risulta allo stato grezzo. Completa l'immobile un resede esclusivo sui tre lati della casa in buona parte destinato a giardino e in parte pavimentato. Il bene si trova in prossimità della Settecentesca Villa Costa Righini e del centro di Cantagrillo a poche centinaia di metri dai principali servizi e in una zona con discreta disponibilità di parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 420, Sub. 6, Categoria A7, Graffato P.658 - Fg. 34, Part. 420, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 525.000,00

Per determinare il valore del bene in oggetto si è ritenuto di applicare il metodo del confronto.

Si precisa che non è stato possibile reperire atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche simili a quello oggetto della presente perizia avvenuti in un periodo relativamente recente.

Il sottoscritto si è avvalso dei dati desunti da vari manuali immobiliari e prontuari, nonché da dati desunti da borsini immobiliari, siti internet, pubblicazioni di agenzie immobiliari e da colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona.

Per effettuare la stima si è proceduto prendendo come riferimento tre unità immobiliari in vendita con caratteristiche simili ed ubicate nella stessa zona del bene oggetto di stima. Più precisamente sono stati presi in esame i seguenti immobili (allegato 14):

- Villa unifamiliare libera su quattro lati di circa 190,00mq commerciali in ottime condizioni di manutenzione su un unico livello fuori terra, con giardino e garage ad un prezzo di vendita di €360.000,00;

- Villa unifamiliare libera su tre lati di circa 211,00mq commerciali in ottime condizioni di manutenzione su due livelli fuori terra con giardino ad un prezzo di vendita di €380.000,00;

- Villa unifamiliare libera su tre lati di circa 230,00mq commerciali in ottime condizioni di manutenzione su quattro livelli fuori terra, con giardino e garage ad un prezzo di vendita di €440.000,00.

In base agli immobili presi in considerazione risulta un prezzo medio di vendita di circa 1.870€/mq.

Dall'analisi delle informazioni acquisite, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile in oggetto, delle sue dimensioni, dell'attuale stato di manutenzione, della sua destinazione d'uso, dell'attuale andamento del mercato immobiliare della zona, si è rilevato che per strutture simili a quella oggetto della presente perizia, il più probabile valore di mercato è pari a circa €528.000,000 (circa 1.070,00€/mq).

A tale valore devono essere sottratti i seguenti costi:

- compensi professionali necessari alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile (3.000,00€),

In conclusione il sottoscritto valuta in 1.063,00€/mq il prezzo unitario e un valore di mercato del bene di circa 525.000,00€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Serravalle Pistoiese (PT) - Via XXV Aprile, 17, piano T-1-2	493,70 mq	1.063,00 €/mq	€ 524.803,10	100,00%	€ 525.000,00
				Valore di stima:	€ 525.000,00

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.

Pistoia, li 19/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tridenti Fabio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - 01-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - 02-STATO RILEVATO
- ✓ Altri allegati - 03-COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI
- ✓ Altri allegati - 04-NOTA TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO
- ✓ Atto di provenienza - 05-ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ Estratti di mappa - 06-ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ Planimetrie catastali - 07-PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ Visure e schede catastali - 08-VISURE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - 09-CERTIFICATO DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA
- ✓ Altri allegati - 10-ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ Altri allegati - 11-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
- ✓ Altri allegati - 12-PRATICHE EDILIZIE
- ✓ Altri allegati - 13-STATO SOVRAPPOSTO
- ✓ Altri allegati - 14-QUOTAZIONI IMMOBILIARI

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via XXV Aprile, 17, piano T-1-2
Piena ed esclusiva proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale libera su tre lati ubicata nel Comune di Serravalle Pistoiese, loc. Cantagrillo, via XXV Aprile, 15/17. L'immobile è accessibile dalla strada pubblica tramite resede privato sia al piano terra che al piano primo attraverso scala esterna, si sviluppa su tre livelli da terra a tetto e risulta così composto: al piano terra loggia, disimpegno, vari locali ad uso magazzino, servizio igienico, centrale termica e garage; al piano primo ingresso-disimpegno, tinello-cucina, soggiorno, studio, quattro camere, due servizi igienici e due balconi. I due livelli sono collegati da una scala interna e dal servizio igienico più piccolo, tramite scala interna, si accede al piano soffitta che risulta allo stato grezzo. Completa l'immobile un resede esclusivo sui tre lati della casa in buona parte destinato a giardino e in parte pavimentato. Il bene si trova in prossimità della Settecentesca Villa Costa Righini e del centro di Cantagrillo a poche centinaia di metri dai principali servizi e in una zona con discreta disponibilità di parcheggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 420, Sub. 6, Categoria A7, Graffato P.658 - Fg. 34, Part. 420, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di SERRAVALLE PISTOIESE, relativamente al PIANO OPERATIVO l'immobile ricade in Zona B-AREE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE (art.41.2 NTA) e più precisamente Zona B1-TESSUTO CONSOLIDATO (art. 41.2.2 NTA).

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - Via XXV Aprile, 17, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 420, Sub. 6, Categoria A7, Graffato P.658 - Fg. 34, Part. 420, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	493,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta abitabile e in sufficienti condizioni di manutenzione per quanto riguarda i locali interni all'abitazione ad eccezione di alcune tracce di vecchie infiltrazioni presenti nel soffitto di alcune stanze. Esternamente l'immobile presenta uno scarso stato di manutenzione in particolare per quanto riguarda la scala esterna e la gronda della copertura. I locali della soffitta si presentano allo stato grezzo.		
Descrizione:	Piena ed esclusiva proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale libera su tre lati ubicata nel Comune di Serravalle Pistoiese, loc. Cantagrillo, via XXV Aprile, 15/17. L'immobile è accessibile dalla strada pubblica tramite resede privato sia al piano terra che al piano primo attraverso scala esterna, si sviluppa su tre livelli da terra a tetto e risulta così composto: al piano terra loggia, disimpegno, vari locali ad uso magazzino, servizio igienico, centrale termica e garage; al piano primo ingresso-disimpegno, tinello-cucina, soggiorno, studio, quattro camere, due servizi igienici e due balconi. I due livelli sono collegati da una scala interna e dal servizio igienico più piccolo, tramite scala interna, si accede al piano soffitta che risulta allo stato grezzo. Completa l'immobile un resede esclusivo sui tre lati della casa in buona parte destinato a giardino e in parte pavimentato. Il bene si trova in prossimità della Settecentesca Villa Costa Righini e del centro di Cantagrillo a poche centinaia di metri dai principali servizi e in una zona con discreta disponibilità di parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal soggetto esecutato, il coniuge e i figli maggiorenni.		

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PISTOIA il 11/07/2012
Reg. gen. 5207 - Reg. part. 807
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.000.000,00
Percentuale interessi: 4,00 %
Rogante: NOTAIO RUGGIERO ALBERTO RIZZI
Data: 09/07/2012
N° repertorio: 39290
N° raccolta: 6999
Note: Si precisa quanto segue: - **** Omissis **** compare nell'atto in qualità di SOGGETTO TERZO DATORE DI IPOTECA relativamente ad altri immobili non oggetto della presente procedura esecutiva; - **** Omissis **** compare nell'atto in qualità di SOGGETTO DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PISTOIA il 10/12/2025
Reg. gen. 11279 - Reg. part. 7960
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura